

5- Analyse des observations du public

5- Analyse des observations du public.....	1
5.1 ARA.....	10
5.1.1 Observation @97 de Mr Digonnet.....	10
5.1.2 Observation @115 de Mr LACHAND.....	11
5.1.3 Observation @136 de Mr Sébastien Coste.....	12
5.1.4 Observation E254 de Mr Bernard Jantet.....	13
5.1.5 Observation @347 de Mr Magnan.....	14
5.1.6 Observation @378 de Mr Paul.....	14
5.1.7 Observation R417 de MM ALIBERT.....	15
5.1.8 Observation @453-1 de Mr Elk.....	15
5.1.9 Observation @453-2 de Mr ELK.....	17
5.2 Annonay.....	19
5.2.1 Contribution R72 de Mr Patrick DESCHAUX.....	19
5.2.2 Contribution R94 de Mr Philippe Deschaux.....	20
5.2.3 Contribution @99 de Mme Françoise de Chevigny.....	21
5.2.4 Contribution E102 de Mr Maxime Sibille.....	22
5.2.5 Contribution R105 MM Chenevier.....	23
5.2.6 Contribution @111 Mr Ludovic Deschaux.....	24
5.2.7 Contribution @149 de Mr Robert Faurite.....	24
5.2.8 Contribution @150 de Mr Robert Faurite.....	26
5.2.9 Contribution R188 de Mr Fabien Marie Desgrand.....	26
5.2.10 Contribution @206 de Mme Natalie Bechetoille.....	27
La CE recommande de déplacer la limite entre la zone UJ et la zone UB3 sur la parcelle AC1037 sur 1400m ² en limite de la voie d'accès au lotissement des cèdres.....	28
Cette modification sera réalisée avant l'approbation du PLUiH.....	28
5.2.11 Contribution n° @210 de Mr Francis Januel.....	28
5.2.12 Contribution R 281 de MM Riottier.....	29
5.2.13 Contribution @283 de Mme Justine Bastin.....	30
5.2.14 Contribution E 289 de Mme Lucie Combier.....	31
5.2.15 Contribution E 308 de Monsieur DESSEUX.....	32
5.2.16 Contribution C312 de Mme Fatma Bouali.....	32
5.2.17 Contribution @315 de Mr Frédéric Desseux.....	33
5.2.18 Contribution @331 de Mme Blandine Lartichaux.....	34
Conclusion de la CE : La CE recommande que l'ER1 soit abandonné pour conforter le parti de liaison végétale affecté à cette zone de Vissenty-Nord.....	35
Le règlement graphique sera modifié en conséquence.....	35
5.2.19 Contribution E342 de Mme Monique Grange.....	35
5.2.20 Contribution @349 de Mr Remi LHOTELLIER.....	38
5.2.21 Contribution E402 de Mme Louison Thiam.....	39
5.2.22 Contribution R431 de Mr Michel DESGRAND.....	41
5.3 ARDOIX.....	43
5. 3. 1. Contribution R23 Mme GAILLARD Marie Joséphe et son frère Jean-Paul.....	43
5. 3. 2. Contribution R24 de M. BALAY Franck.....	44
5. 3. 3. Contribution @59 de Mme VALLON Christelle.....	44

5. 3. 4. Contribution R81 de Mme et M. LACOSTE Pascale.....	45
5. 3. 5. Contribution R 89 de M. MURET Emmanuel.....	46
5. 3. 6. Contribution R91 de Mme MALSERT Nicole.....	47
4. 3 .7. Contribution R 93 de Mme VALLON Chrystelle et M. DIMITRIOU Régis.....	48
5. 3. 8. Contributions @112 et E 113 Famille BESSON.....	48
5. 3. 9. Contribution R124 M. MALSERT.....	49
5. 3. 10. Contribution R125 Mme BRUC et M. BADEL.....	49
5. 3. 11. Contribution R127 de M. VEYRIER.....	51
5. 3. 12. Contribution R128 famille BESSON.....	52
5. 3. 13. Contribution C137 de Mme BESSON.....	53
5. 3. 14. Contribution @166 de M. JOURDAIN Philippe.....	54
5. 3. 15. Contribution @169 de BOUILLAT R, MARTEL B.....	55
5. 3. 16. Contribution 174 de Mme et M. BADEL.....	56
5. 3. 17. Contribution R 178 de M. MURET.....	56
5. 3. 18. Contribution R 179 de M. JOURDAIN Philippe.....	57
5. 3. 19. Contribution R184 de Mme MOUSSET.....	57
5. 3. 20. Contribution de R185 M. BRET Patrice.....	58
5. 3. 21. Contribution R234 de M GRANGE Gilbert.....	59
5. 3. 22. Contribution R 235 de Mme MALSERT Elodie.....	60
5. 3. 23. Contribution E310 de Mme GACHE et M. BRET.....	61
5. 3. 24. Contribution R356 de M. BETTON Roger.....	62
5. 3. 25. Contribution @ 436 de Nicole MALSERT Jean -Pierre REMY.....	63
5. 3. 26. Contribution @441 de Mme MALSERT Nicole et de M. REMY Jean-Pierre.....	65
5. 3. 27. Contribution R471 Mme et M. LIBAT.....	65
5. 4. BOGY.....	67
5. 4. 1. Contribution @2 de Mme et M. PARET Béatrice et Olivier.....	67
5. 4. 2. Contribution R8 de Monsieur CHOMEL.....	68
5.5 Boulieu.....	69
5.5.1 Contribution R88 de Madame REY Marie Noelle.....	69
5.5.2 Contribution @171 de Madame OLIVIER Christine.....	70
5.5.3 Contribution R 198 de M. Régis et Mme Myriam FANGET.....	70
5.5.4 Contribution R 282 de Monsieur Jean BALANDRAUD.....	71
5. 6 BROSSAINC.....	73
5.7. CHARNAS.....	73
5. 7. 1. Contribution E63 de M. CHOMETON Franck.....	73
5. 7. 2. Contribution @96 de M. CHOMETON Eric.....	74
5. 7. 3. Contribution R189 de M. FLACHER Gilles.....	75
5. 7. 4. Contribution C220 de PONCET CHOMIER.....	76
5. 7. 5. Contribution @240 de M. MARTIN Erik.....	78
5. 7. 6. Contribution E254 de la mairie de CHARNAS.....	79
5. 7. 7. Contribution C311 de la mairie de CHARNAS.....	80
5. 7. 8. Contribution E350 de Maître MAMALET pour M. FLACHER.....	81
5. 8. COLOMBIER LE CARDINAL.....	82
5. 8. 1. Contribution R @28 DE Mme BELLEVEGUE.....	82
5. 8. 2. Contribution R29 de M. DESSEMOND.....	83
5. 8. 3. Contribution R30 de M. DESSEMOND.....	84
5. 8. 4. Contribution @R43 de Mme BELLEVEGUE.....	85

5. 8. 5. Contribution R50 de M. SERVONET Jean-Louis.....	86
5. 8. 6. Contribution R54 de Mrs VOLONZAN Georges et Philippe.....	87
5. 8. 7. Contribution R56 de M. VEYRE Christian.....	88
5. 8. 8. Contribution C 67 de Mme BELEVEGUE.....	89
5. 8. 9. Contribution @201 de Mme ALLEMAND Marie-Noelle.....	89
5. 8. 10. Contribution @384 de Mme BRAND Lorène.....	90
5. 9. DAVEZIEUX.....	93
5.9. 1. Contribution @1 de M CHANAL Franck.....	93
5.9. 3. Contribution @14 de M. NOYER.....	96
5.9.4. Contribution @32 de Mme TERRASSON Isabelle.....	97
5. 9. 5. Contribution E33 de Mme TERRASSON Isabelle.....	98
5. 9. 6. Contribution @38 de M. DELAIGUE Renaud.....	99
5. 9. 7. Contribution @39.....	99
5. 9. 8. Contribution C68 de Mme ROSSIGNOL Maud.....	100
5.9.9. Contribution @76 de Mme SEUX Annie.....	101
5. 9.10. Contribution @101 FRAPPA Julien TORRE.....	102
5. 9.11. Contribution C132 de PEREIRA PINTO.....	103
5.9.12. Contribution @135 de Mme ZIBOUX Virginie.....	106
5. 9.13. Contributions E 140 et E 141 de PEREIRA PINTO.....	107
5.9.14. Contribution @172 de M. QUENETTE Marc Antoine.....	107
5. 9. 15. Contribution @239 de M. SAGNOL Benoît.....	108
5.9.16. Contribution @276 REVOL.....	109
5.9.17. Contribution @277 REVOL Stéphane.....	110
5.9.18. Contribution de M. MAZET.....	112
5.10 FELINES.....	113
5. 10. 1. Contribution C40 Mme et M. MOINE.....	113
5. 10. 2. Contribution R49 de M. Jean-Louis SERVE.....	114
5. 10. 3. Contribution R70 de M. SOURDILLON Guy.....	115
5. 10. 5. Contribution R87 Mme GUIGON Elisabeth.....	116
5. 10. 6. Contribution E100 de M. SAINT-BONNET Philippe.....	117
5.10.7. Contribution @147 anonyme.....	118
5. 10. 8. Contribution @186 Mme BLANC Laurence.....	118
5. 10. 9. Contribution de R191 de M. GRANGE Roger.....	120
5. 10. 10. Contribution R222 de Mme CHAPIGNAC Patricia.....	121
5. 10. 12. Contribution @227 de M. Gilles DESSEMOND.....	123
5. 10. 13. Contribution E230 Nathalie MICHARD.....	124
5. 10. 14. Contribution @247 de M. Antoine Archimbaud-Laffay.....	124
5. 10. 14. Contribution @249 de Mme CROS.....	126
5. 10. 16. Contribution R298 de Mme MEILLER Estelle.....	129
5. 10. 17 Contribution E324 Maître Vincent LACROIX / DOREL.....	130
5. 10. 18. Contribution @343 de M. BAROU.....	131
5. 10.19. Contribution @386 anonyme.....	134
5. 10. 20. Contribution @398 de M. LIONNETON.....	134
5. 10. 21. Contribution R 420 de M. FIGLIOLINI Daniel.....	136
5. 10. 22. Contribution @434 de Mme BLANC Laurence.....	136
5. 10. 23. Contribution @443 de M. PAGANELLI Rémi.....	138
5. 10. 24. Contribution de Mme BLANC Laurence.....	139

5. 10. 25. Contribution @449 de courrier non signé entête mairie de Félines ?.....	140
5. 10. 26 Contribution @450 doublon de la @449.....	141
5. 10. 27. Contribution R466 de Mme PLEYNET Paulette.....	141
5. 10. 28. Contribution de M. PAGANELLI.....	142
5.11 LIMONY.....	142
5. 11. 1. Contribution R131 de M. GUILLE Claude.....	142
.....	143
5. 12. MONESTIER.....	143
Aucune contribution.....	143
5.13 PEAUGRES.....	143
5. 13. 1. Contribution @13 anonyme.....	143
5.13.2 Contribution R20 M. DESSEMOND Aimé.....	144
5.13.3. Contribution @41 de M. Louis Meyrand.....	145
5.13.4. Contribution R46 de M. Digonnet.....	146
5.13.5 Contribution R47 de M. DIGONNET.....	146
5.13.6 Contribution R53 de M. CROS Hervé.....	148
5. 13.7 Contribution R71 de M. ROUX Michel.....	149
5.13.8 Contribution R 148 de M. VIAL Alain.....	150
5.13.9 Contribution R 156 de Mrs BADEL Damien et Sylvain.....	151
5.13.10 Contribution R 161 de Mme DORIER Fabienne et sa fille Sophie.....	152
5.13.11 Contribution R 162 de Mme et M. JUVENETON.....	153
5.13.12 Contribution R192 M. GRANGE.....	154
5.13.13 Contribution E260 Maître Jean Baptiste OLLIER.....	155
5.13.14 Contribution R293 de M. CHOMEL agriculteur à PEAUGRES.....	156
5.13.15 Contribution R294 de M. FURMINIEUX Patrice.....	157
5.13.16 Contribution R296 de Mme et M. BERTOIS.....	157
5.13.17 Contribution R299 de Mme et M. ADAS Nash et Mehmet.....	158
5.13.18 Contribution R334 de Mme CROS Juliette.....	159
5. 13.19 Contribution @404 de M. LACHAL Bruno.....	160
5.13.20 Contribution @411 Mme et M. JUVENETON (voir ci-dessus).....	161
5.13.21 Contribution R416 M. DESPINASSE.....	163
5.13.22 Contribution R418 M. CHOMEL et sa sœur DESMARS Monique.....	164
5.13.23 Contribution R419 M. ROUX Hubert.....	165
5.13.24 Contribution R422 famille RIBES, PASQUIO indivision VOLOZAN.....	166
5.13.25 Contribution R423 de Mme PONCIN Jocelyne.....	167
5.13.26 Contribution @445 anonyme.....	168
5.13.27 Contribution @457 de Mesdames CHATELON Estelle et LUC Arielle.....	169
5.13.28 Contribution C461 M. CHAREYRON.....	170
5.13.29 Contribution R470 de Mme MOREL Anne.....	172
5.13.30 Contribution R474 de Mme CRESCINI.....	173
5.13.31 Contribution R475 CRESCINI Noëlle.....	174
5.13.32 Contribution R476 anonyme.....	175
5.13.33 Contribution R477.....	176
5.14 QUINTENAS.....	176
5. 14. 1. Contribution de R21 de Mme et M. BOUCHET.....	176
5. 14. 2. Contribution R22 de M. FOUREL.....	177
5. 14. 3. Contribution R 90 de Mme SEUX CANTINOLLE.....	179

5. 14. 4. Contribution 92 de Mrs FONSECA Arlando et Nelson.....	179
5. 14. 5. Contribution R 121 de Mme FONTANEL.....	180
5. 14. 6. Contribution R122 de M. RAMA.....	182
5. 14. 7. Contribution R 126 de M. GARIN CYRILLE.....	183
5. 14. 8. Contribution @167 Mme le Maire de Quintenas.....	184
5. 14. 9. Contribution @170 Mme POULAIN Virginie voir 4.13.13.....	185
5. 14. 10 Contribution R 175 de Mme COGNET.....	186
5. 14. 11. Contribution R 176 de Mme POULAIN Virginie.....	187
5. 14. 12. Contribution R 177 de Mme DOZIER Clara. (fille de Mme POULAIN).....	188
5. 14. 13. Contribution R180 de Mme DEYGAS Odette.....	189
5. 14. 14. Contribution R 181 de M. VALLET.....	190
5. 14. 15. Contribution R 182 de Mme et M. BESSEAS BALANDRAND Pascale et Charles.....	191
5. 14. 16. Contribution R183 de Mr Marcelin Pleynet.....	192
5. 14. 17. Contribution E195 de Mme ROS Annick.....	193
5. 14. 18. Contribution R233 M. FOUREL Christian.....	195
5. 14. 19. Contribution @325 de Mme PONSONNET Alice.....	196
5. 14. 20. Contribution R 358 de Mme et M. BESSEAS.....	197
5. 14. 21. Contribution R 360 de Mme ZELLI Pascale.....	198
5. 14. 22. Contribution R 361 de Mme ROUZET Sylvie.....	199
5. 14. 23. Contribution @366 de Mme SETTIER.....	200
5. 14. 24. Contribution @395 de Mme PONSONNET Amandine.....	201
5. 14. 25. Contribution @432.....	202
5.15. ROIFFIEUX.....	203
5.15.1. Contribution R9 et @11 de Monsieur CROS.....	203
5.15.2. Contributions @97 de M. DIGONNET.....	204
5.15.3. Contribution R 117 de Mme SAUVIGNET Maria.....	208
5.15.4. Contribution @209 de M. BOUTIN.....	208
5.15.5. Contribution @213 de Mmes COSTET ET RIOU.....	209
5. 15. 6. Contribution E268 de Mme PECQUEUX Elisabeth.....	210
5. 15. 7. Contribution R284 SCI LA BERNAUDINE.....	211
5.15.8. Contribution @305 de M. DIGONNET Gilles.....	212
5.16.1. Contribution @37 de Madame BRUC Née CHABERT Simone.....	212
5.16.2. Contribution R 157 de Mme BOGET Isabelle, M. BOGET Gilles et M. SEUX Alain.....	213
5.16.3. Contribution E 253-1 de la SPA La Vivaroise.....	214
5.16.4. Contribution E 253-2 de la SPA La Vivaroise.....	215
5.16.5. Contribution E 253-3 de la SPA La Vivaroise.....	215
5.16.6. Contribution @272 de l'indivision SEUX.....	216
5.16.7. Contribution R 291 de Mrs Alexandre et Christophe COURBON.....	216
5.16.8. Contribution E 385 de Mme BOYER Françoise.....	217
5.16.9. Contribution R 415 de M. LAMBERT Claude.....	218
5.16.10. Contribution @428 de M. Jean.....	218
5.16.11. Contribution C 474 de Mme FAUCONET Chantal.....	220
5.16.12. Contribution @455 de M. SABATIER Bruno.....	221
5. 17 SERRIERES.....	222
5. 17. 1. Contribution R86 de M. AGERON Dylan.....	222

5. 17. 2. Contribution @226 de M. TORGUE Maire de Serrières.....	222
5. 17. 3. Contribution @231 de M. Laurent TORGUE Maire de Serrières.....	227
5. 17. 4. Contribution R365 de M. BUARD Arnaud.....	227
5. 17. 5. Contribution @381 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.....	228
5. 17. 6. Contribution @383 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.....	228
5. 17. 7. Contribution @388 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.....	229
5. 17. 8. Contribution @ 392 de VALRIM.....	229
5. 17. 9. Contribution @393 de VALRIM.....	230
5. 17. 10 Contribution @394 de VALRIM.....	231
4. 17. 11. Contribution @397 du Département de l’Ardèche.....	231
5. 17. 12. Contribution @399 de VALRIM.....	232
5.18 SAINT CLAIR.....	233
5.18.1. Contribution R 4 de l’indivision SEUX.....	233
5.18.2. Contribution de M. Franck SEUX.....	234
5.18.3. Contribution R 7 de Mme Marie Claude SEUX.....	234
5.18.4. Contribution @ 25 de M. Hervé MOULIN.....	235
5.18.5. Contribution @26 de Mme Chrystel BEGOT.....	236
Conclusion de la CE : La CE recommande que l’ensemble de la parcelle A1356 soit classé en zone UC1. Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence pour l’approbation du PLUiH.....	237
5.18.6. Contribution R 27 de M. Bruno FRAISSE et indivision.....	237
5.18.7. Contributions R 48 et R 55 de M. René DURET SABATIER.....	238
5.18.8. Contribution R 57 de Mme Monique MAZON.....	239
5.18.9. Contribution @95 de M. Daniel TARDY.....	239
5.18.10. Contribution @98 de M. Laurent NICOLAS.....	240
5.18.11. Contribution R 104 de M. Pierre CELETTE.....	240
5.18.12. Contribution @110 de M. Bernard VEYRE.....	241
5.18.13. Contribution R 164 de M. Olivier FONTBONNE.....	242
5.18.14. Contribution R 188 de M. Fabien Marie DESGRAND.....	243
5.18.15. Contribution @212 d’Armelle JAMONAC et collectif de Chantecaille.....	243
5.18.16. Contribution @ 218 de M. René SABATIER.....	245
5.18.17. Contribution @ 219 de M. René SABATIER.....	245
5.18.18. Contribution @241 de M. Pierre VALLET.....	246
5.18.19. Contribution E 244 de M. Oswaldo SORATROI.....	247
Contribution E246 de M. Jean-Pierre REVOL.....	247
Contribution E251 de Mme Nicole RENOT.....	247
Contribution E 255 de Mme Isabelle FAURE.....	247
Contribution E275 de M. François DREVET.....	247
Contribution E300 de MM. Michelle et Phippe SCANDARIATO.....	247
Contribution E302 de Mme Edwige MAZET.....	247
Contribution @ 307 de Mme Véronique PARAT.....	247
Contribution E321 de MM. Amandine et Mikaël RUF.....	247
Contribution E348 de M. Claude DESGRAND.....	247
5.18.20. Contribution E 248 de Mme Lise CHAPPUIS.....	248
5.18.21. Contribution @ 272-1 de M. Franck SEUX.....	249
5.18.22. Contribution @ 272-2 de M. Franck SEUX.....	250
5.18.23. Contribution @ 272-3 de Mme Josiane SEUX.....	250

5.18.24.	Contribution @ 272-4 de Mme Josiane SEUX.....	251
5.18.25.	Contribution E 273-1 de Mme Marie-Claude SEUX.....	251
5.18.26.	Contribution @ 273-2 de Mme Marie-Claude SEUX.....	252
5.18.27.	Contribution @ 273-3 de M. Franck SEUX.....	253
5.18.28.	Contribution E 279 de M. Christophe ESPOSITO.....	253
5.18.29.	Contribution R 280 de M. Fernand SANCHEZ.....	254
5.18.30.	Contribution @ 304 de M. Sébastien PERRIER.....	255
5.18.31.	Contribution @ 322 de M. Philippe CHANTEPY.....	256
5.18.32.	Contribution E 342 de Mme Monique GRANGE.....	258
5.18.33.	Contribution R 373 de M. Philippe JACCOUD.....	259
5.18.34.	Contribution R 377 de M. Gérard SAVOYE.....	260
5.18.35.	Contribution @ 403 de Mme et M. Olivier et Morgane FONTBONNE- TRACOL.....	261
5.18.36.	Contribution R 413 de M. Fabien DESGRAND.....	262
5.18.37.	Contribution @ 451 de M. Fabrice VALLET.....	262
5.18.38.	Contribution @ 456 de Mme Carole DURET.....	264
5.18.39.	Contribution R 464 de Mme Marie Thérèse SEJALLET.....	265
4.18.40.	Contribution R 472 de M. Bruno LAMBERT.....	265
5. 19.	Saint CYR.....	267
5. 19. 1.	Contribution @17 de M. MERLE Jean-Louis.....	267
5. 19. 2.	Contributions R52 et E 35 de M. MARGNAT.....	268
5. 19. 3.	Contribution @133 de Mme BOUCHET Renée.....	269
5. 19. 4.	Contribution @134 de Mme CHOSSON Nicole.....	271
5. 19. 5.	Contribution @204 de M. MAGNIN Jean-Michel.....	271
5. 19. 6.	Contribution @215 de Mme MAGNIN Anne Sophie.....	273
5. 19. 7.	Contribution @216 de Mme BRIOUDE Viviane.....	273
5. 19. 8.	Contribution @232 de Mme MAGNIN Martine.....	274
5. 19. 9.	Contribution @238 de Mme MAGNIN Béatrice.....	274
5. 19. 10.	Contribution @242 de M. CHOMEL Christophe.....	275
5. 19. 11.	Contribution R 295 de M. BRUYERE Jean Christophe.....	276
5. 19. 12.	Contribution R297 de Mme et M. MEYRAND et de Mme BOSSY Marie Madeleine.....	277
5. 19. 13.	Contribution @303 de Mme SEUX Christine.....	278
5. 19. 14.	Contribution C369 de la famille MEYRAND et de Mme BOSSY Marie Madeleine.....	279
5. 19. 15.	Contribution @374 de BOYER.....	280
5. 19. 16.	Contribution @379 de M. BOYER Etienne et Mme BOYER Françoise.....	281
5. 19. 17.	Contribution E 408 de Mme Lise DUVERT et Raphael PALOMO.....	282
5. 19. 18.	Contribution @410 de M. CHOMEL André.....	284
5. 19. 19.	Contribution @409 de M. CHOMEL André.....	285
5. 19. 20.	Contribution E73 de Mme THOUEZ Solange.....	285
5. 19. 21.	Contribution E 74 de Mme THOUEZ Solange.....	286
5. 19. 22.	Contribution E 75 de Mme THOUEZ Solange.....	286
5. 19. 23.	Contribution @103 de Mme BOGIRAUD Aurélie.....	286
5. 19. 24.	Contribution C106 de Mme THOUEZ Solange.....	288
5. 20.	SAINT-DESIRAT.....	288
5. 20. 1.	Contribution R65 de Mme BADIN Martine.....	288

5. 20. 2. Contribution @78 de Mme NOYER Renée née MONIER.....	289
5. 20. 3. Contribution R79 de Mme et M. BOUCHERAND Pierre et Brigitte.....	291
5. 20. 4. Contribution R82 de M. NOYER Henri.....	292
5. 20. 5. Contribution R84 de M. MEYRAND David.....	292
5. 20. 6. Contribution C129 de M. CONSTANTIN.....	293
5. 20. 7. Contribution R130 de Mme et M. BONNETON Eric.....	294
5. 20. 8. Contribution @153 LHOTELIER Rémi.....	296
5. 20. 9. Contribution @168 de M. BAZIN André.....	296
5. 20.10. Contribution @205 de M. GAUTHIER Pierre.....	297
5. 20. 11. Contribution R225 de M. GAUTHIER Pierre.....	299
5. 20. 12. Contribution @243 de Mme BONNETON DOREL.....	299
5. 20. 13. Contribution @261 de Mr CHOMEL Lilian.....	300
5. 20. 14. Contribution @271 de M. BERTHAUD Dominique.....	301
5. 20. 15. Contribution @332 de Mme BILLON.....	302
5. 20. 16. Contribution @344 de Mme et M. BONNETON Eric.....	303
5. 20. 17. Contribution R354 de Mme DOREL.....	304
5. 20. 18. Contribution @405 de Mr Christophe Montabonnet.....	305
5. 20. 19. Contribution @446 de M. LERMET Thierry.....	306
5.21. SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX.....	307
5. 21. 1. Contribution R80 de Mme MARTHOURET Caroline.....	307
5. 21. 2. Contribution @211 de M. EYNARD Pierre.....	308
5. 21. 3. Contribution @245 de M. SEUX Christian.....	310
5. 21. 5. Contribution @338 de M. TREMOULHEAC.....	312
5. 21. 6. Contribution R382 de M. CERNYS.....	313
5.22 SAINT JULIEN VOCANCE.....	314
5.22.1. Contribution R 237 de M. Yves JAMET.....	314
5.23 SAINT MARCEL LES ANNONAY.....	314
5.23.1. Contribution C 18 de Mme Eliane BLANCHARD ET INDIVISION.....	314
5.23.2. Contribution C 19 de M. Pascal BLANCHARD.....	315
5.23.3. Contribution E 58 de M. Rémi MONATTE.....	316
5.23.4. Contribution C 66 de Mme Martine SEUX.....	316
5.23.5. Contribution @173 de Mme Christine CROZE.....	317
5.23.6. Contribution R 199 de M. Pascal BLANCHARD.....	318
5.23.7. Contribution R 200 de Mme Eliane BLANCHARD.....	319
5.23.8. Contribution @203 de Mme et M. QUIBLIER et BONNET.....	320
5.23.9. Contribution @ 217 de M. Gilbert FOREL et indivision.....	321
5.23.10. Contribution @ 228 de M. Eric GAY.....	322
5.23.11. Contribution @ 270 de M. Jacques GIRODET.....	322
5.23.12. Contribution @ 317 de M. Christophe de MONTGOLFIER.....	323
5.23.13. Contribution @ 336 de Mme et M. Floriane et Willy MOREL.....	325
5.23.14. Contribution @ 341 de Mme et M. Fabienne et Eric CHORON.....	326
5.23.15. Contribution R 372 de Mme et M. Martien et Jean-Paul MAYARD-GAY.....	327
5.23.16. Contribution R 375 des Consorts PRIMET.....	328
5. 24. TALENCIEUX.....	329
5. 24. 1. Contribution @69 de M. STINMESTE Florent.....	329
5. 24. 2. Contribution R159 de M. SEIGNOVERT Florian.....	331
5. 24. 3. Contribution R 160 de MM Coulaud.....	332

4. 24. 4. Contribution @252 de EXBRAYAT Pierre.....	332
5. 24.5. Contribution E 329 de M. Bruno GOUTELLE.....	334
5.25 THORRENC.....	335
5.25.1. Contribution E 60 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL.....	335
5.25.2. Contribution E 61 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL.....	336
5.25.3. Contribution E 62 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL.....	336
5.25.4. Contribution @ 151 de M. Rémi LHOTELLIER.....	337
5.25.5. Contributions R 163, @ 323 et C 430 de M. Thierry DUPASQUIER.....	337
5.25.6. Contribution @ 314 de Mme Françoise TOCHE née BERNARD.....	338
5.25.7. Contribution @ 412 de Mme Gaelle MICAL.....	339
5.26 VANOSC.....	340
5.26.1. Contribution @16 de M. Fabrice MANDON.....	340
5.26.2. Contribution @265 de Mme Marie-Paule GAI.....	341
5.26.3. Contribution @ 266 de Mme Marie-Paule GAI.....	342
5.26.4. Contribution @ 389 de Mme Nicole DESMARTIN.....	343
5.26.5. Contribution R 424 de Mme Nadine GAGNERE.....	344
5.26.6. Contribution R 437 de M. Jean PATOT.....	345
5.27 VERNOSC LES ANNONAY.....	346
5.27.1. Contribution @12 de Mme et M. Corinne et Denis SOUVIGNET.....	346
5.27.2. Contribution @ 77 de M. Louis SEUX.....	347
5.27.3. Contribution R 83 de Mme Régine CHARRA.....	348
5.27.4. Contribution R 107 de M. Denis CLEMENSON.....	349
5.27.5. Contribution R 108 de Mrs Daniel et Laurent DIGONNET.....	350
5.27.6. Contribution R 109 de Mme Patricia PAUZE.....	351
5.27.7. Contribution @ 116 de M. Eric COMBE.....	351
5.27.8. Contribution @ R 119 de Mme Mireille CARCEL.....	352
5.27.10. Contribution @ 144 de M. Lionel BETTON.....	354
5.27.11. Contribution @ 152 de M. Rémi LHOTELLIER.....	355
5.27.12. Contribution @ 154 de M. Rémi LHOTELLIER.....	356
5.27.13. Contribution R 158 de Mme et M. Sonia et Fabrice ROUX.....	357
5.27.14. Contribution R 165 de Mme Françoise BOMBRUN.....	357
5.27.15. Contribution C 187 de Mme Nicole VIDONNE.....	358
5.27.16. Contribution E 214 de M. Didier MARRON.....	359
5.27.17. Contribution @ 262 de M. Denis PATOUILARD.....	360
5.27.18. Contribution @ 263 de M. Michel PERRIN.....	361
5.27.19. Contribution E 267 de Mme Lucie CARUSO.....	362
5.27.20. Contribution @ 269 de Mme Mireille CARCEL.....	363
5.27.21. Contribution @ 278 de Mme Michelle REVOL.....	363
5.27.22. Contribution C 320 de M. Dominique GASPARINI.....	364
4.27.23. Contribution E 326 de Mme Lucie CARUSO.....	366
5.27.24. Contribution @ 328 de Mme Andréa MUCCIO.....	366
5.27.25. Contribution @ 333 de M. Simon PLENET.....	367
5.27.26. Contribution E 342 de Mme Monique GRANGE.....	370
5.27.27. Contribution @ 345 de M. Vincent PERRIER.....	371
5.27.28. Contribution @ 400 de Mme Corinne MARON.....	372
5.27.29. Contribution @ 463 de M. François BOMBRUN.....	373
5.28 VILLEVOCANCE.....	374

5.28.1. Contribution @ 15 de Mme Elodie ARCHIER.....	374
5.28.2. Contribution E 36 de M. David BONNET.....	375
5.28.3. Contribution E 42 de M. Armand CHENEVIER.....	376
5.28.4. Contribution @ 155 de Mme Béatrice ROURE CLOT.....	378
5.28.5. Contribution R 221 de M. R VALLET.....	379
5.28.6. Contribution @229 de M. Stéphane BRIAS.....	380
5.28.7. Contribution E 250 de Mme et M. Lydie CUBIER et Pascal DESMARTIN....	381
5.28.8. Contribution R 287 de M. Luc CLEMENSON et son frère.....	381
5.28.9. Contribution R 435 de Mme Elisabeth JOURDAIN et M. Jean MANOHA....	383
5.28.10. Contribution R 438 de l'indivision FOGERON.....	385
5.28.11. Contribution R 439 de Mme Elisabeth JOURDAIN.....	386
5.28.12. Contribution R 440 de Mme Valérie FAUGIER.....	387
5.28.13. Contribution @ 442 de l'indivision FOGERON.....	388
5.28.14. Contribution R 444 de Mme Chantal FAUGIER.....	388
5. 29. VINZIEUX.....	389
5. 29. 1. Contribution R51 de Mme SAGE Doriane.....	389
5. 29. 2. Contribution R190 de Mme DUBOIS Cécile, DUBOIS Guy et Claudine, Plasson André, GOUPIL Vincent et Céline, GIRIN Philippe.....	389
5. 29. 3. Contribution @194 de M. GIRIN Philippe.....	390
5. 29. 4. Contribution @ 202 de M. MEILHON Jacques.....	391
5. 29. 5. Contribution R352 de Mme et M. Jacques MEILHON.....	391
5. 29. 6. Contribution R363 de Mrs FAURY Daniel et FARE Yves.....	392
5. 29. 7. Contribution R364 de M. FARE Yves.....	393
5. 29. 8. Contribution @427 (426) de Mme et M. MANSON CHAVANON.....	394
5. 29. 9. Contribution @426 de Mme et M. MANSON CHAVANON.....	396
5.30. VOCANCE.....	396
5.30.1. Contribution E 64 de Famille BESSET.....	396
5.30.2. Contribution @ 208 de Mme Eliane PION.....	397
5.30.3. Contribution @ 335 de Mme Eliane PION.....	398

5.1 ARA

5.1.1 Observation @97 de Mr Digonnet

Observation

De plus le PLUIH devrait imposer :

- dans le cœur du village des grands espaces verts
- de mettre ou remettre des arbres le long des voiries et sur les places. Cela ferait de l'ombre aux piétons et permettrait d'absorber le gaz carbonique au cœur du village.
- l'obligation pour toute nouvelle habitation d'avoir ou minimum 3 arbres Ceci serait aussi à appliquer aux immeubles (3 arbres par logement). Cela permettrait d'absorber une partie du gaz carbonique et tout en réduisant la température estivale
- l'obligation pour toutes les terrasses ou balcons des nouvelles maisons et immeubles d'avoir 10% de leur surface en végétal
- l'obligation pour les nouveaux toits terrasse des maisons ou immeubles d'être végétalisés (sauf pour les parties techniques)

- l'obligation pour toutes les nouvelles maisons ou immeubles d'avoir un composteur et un récupérateur d'eau dont la taille serait proportionnelle à la taille de la maison ou des appartements
- l'obligation pour toutes les nouvelles maisons ou immeubles d'avoir une haie végétale d'une hauteur maximale de 2m ou un muret d'une hauteur de 50 cm à 1 m surmonté d'un grillage le tout d'une hauteur de 2m maximum bordé d'une haie végétale de 2m maximum, le muret devant être situé côté voirie (ou chemin ou espace vert) et construit en pierres de pays ou être recouvert de pierres de pays (pour rappeler nos maisons ardéchoises).

Analyse de la commission d'enquête :

Le PADD dans sa partie 7 « un territoire tourné vers les transitions énergétiques » « promeut la végétalisation et la présence d'eau dans les aménagements afin de tempérer les effets du réchauffement climatique ». Les 3.5 et 3.6 des dispositions générales abordent les modalités de calcul du coefficient d'espaces éco-aménagés. Cependant, la prise en compte de la question générale du verdissement urbain (nature en ville) favorable notamment à la lutte contre les îlots de chaleur et les mesures diverses en faveur du recyclage n'est pas encadrée. Cet aspect du document pourrait être renforcé et décliné réglementairement en complément à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue qui procède à la définition d'une trame d'Espaces Verts (EV) pour chaque commune dans l'objectif de préserver les trames vertes urbaines (identification retenue pour chaque continuité verte supérieure à 1000 m²).

Conclusion :

***La CE recommande que la future OAP « transition énergétique et climatique » traite cette question de la nature en ville et aborde le traitement des îlots de chaleur urbaine.
Cette modification sera opérée pour l'approbation du PLUiH.***

5.1.2 Observation @115 de Mr LACHAND

Observation :

Le PLUiH se veut exhaustif sur de nombreux points, tels que les couleurs de crépi ou le nombre de stationnements. Dans 11 ans, les voitures thermiques neuves ne seront plus autorisées à la vente. Actuellement, 16% des voitures neuves vendues en France sont électriques. Le PLUiH prévoit de manière assez précise le nombre de stationnements des véhicules motorisés par habitation. Cependant, il ne fixe aucune règle concernant les prises murales et bornes de recharge à prévoir par habitation. Afin de prévoir un nombre suffisant de points de recharges pour les véhicules électriques, la présence de prises murales pourrait être réfléchi, réglementée et spécifiée dans les paragraphes 7.1 pour chaque secteur détaillé dans le règlement écrit.

Analyse de la CE :

Le PADD dans sa partie 7 « Territoire tourné vers les transitions énergétiques » n'aborde pas la question des véhicules électrique et de conditions de recharge à domicile ni le PCAET daté par rapport à ce sujet puisqu'il a été approuvé en 2019

Une OAP transition énergétique devrait être créée pour prendre en compte la recharge des véhicules électriques sur les espaces de stationnement commerciaux (reprise par l'OAP thématique « commerce ») sur les lieux de travail et dans les logements particuliers et collectifs. La partie générale du règlement écrit devrait reprendre certain de ces éléments.

Conclusion :

***Création d'une OAP thématique « transition énergétique et climatique ».
Cette OAP devra être rédigée avant l'approbation du PLUiH.***

5.1.3 Observation @136 de Mr Sébastien Coste

Observation :

Je viens par cette contribution vous faire part de mon agacement pour ne pas dire plus. En effet, il devient de plus en plus compliqué d'entreprendre quelque chose en termes d'urbanisme, nous sommes submergés par les réglementations et ceci en devient pénible. Je souhaite faire dans ma cour un bâtiment de type remise d'une surface d'environ 77m² afin de stocker divers matériels qui dorment actuellement dehors. J'ai déposé un PC qui m'a été refusé pour plusieurs raisons, dont la longueur de ce dernier qui était de 10 mètres. Il est, en effet interdit de construire un bâtiment en limite séparative de cette dimension. Il doit être au maximum de 8 mètres de long, allez savoir pourquoi ??? Alors qu'ils sont autorisés à 3m de la limite !!!

Par ailleurs, les toitures à un pan sont proscrites pour les extensions dites non limitées alors que les toits plats sont autorisés, allez comprendre ???

Dans le règlement d'urbanisme actuel de ma commune il est fait référence "d'extensions limitées (de type annexes...) cela implique qu'une notion maximum de surface ou de pourcentage par rapport à l'existant permet de déterminer si l'extension est limitée ou non. Aucun de ces deux éléments n'est donné, ce qui suppose que cette notion d'extension limitée est aléatoire et dépend surtout de l'interlocuteur qui instruit le permis.

Par conséquent, j'ai souhaité solliciter un rendez-vous avec le service d'urbanisme de Rhône Agglo d'Annonay pour avoir certaines réponses à mes interrogations (qu'appelle-t-on une extension limitée...). On m'a répondu que le service d'urbanisme ne recevait pas de rendez-vous. Sans interlocuteur, c'est à se taper la tête contre un mur.

Bien évidemment des règles sont nécessaires mais il faut qu'elles soient comprises et acceptées par tous afin qu'elles soient respectées et qu'elles laissent de la liberté car je rappelle

que ce sont les propriétaires de terrain qui payent les impôts afférents à ce terrain et j'ai l'impression que nous avons de plus en plus les mains liées pour aménager comme nous le souhaitons notre environnement de vie.

J'ai bien peur que le PLUIH durcisse encore les réglementations, ce qui limiterait encore plus les constructions. Pour terminer, il ne faut pas que ce PLUIH soit plus contraignant mais plus censé et que l'on arrête de venir emm.... les gens sur leurs propriétés

Analyse de la CE :

D'après le glossaire en page 42 du règlement écrit du projet de PLUiH, l'extension limitée est une augmentation inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher, ou en l'absence de plancher de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Ainsi on imagine que pour une extension d'importance supérieure une toiture à un pan peut s'avérer inesthétique alors qu'une couverture plate sera moins visible.

Longueur du bâtiment en limite séparative est limitée à une longueur de 10m et à une hauteur de 4m. L'objectif est de limiter l'impact visuel par rapport à la propriété voisine et dégager des cônes de vue.

Conclusion :

Cette observation ne modifie pas le projet de PLUiH

4.1.4 Observation E254 de Mr Bernard Jantet

Observation :

Demande de modification du règlement de la zone UC pour le commerce et l'artisanat

- Que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique
- Que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m² par établissement
- Qu'elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.

Analyse de la CE :

Le règlement de zone UC1 autorise sous condition les commerces dans les périmètres de centralité et les parcours marchands identifiés dans les dispositions générales et notamment l'OAP thématique "commerce".

Ainsi peu de zones UC1 seront concernées par l'implantation de commerces. Par ailleurs l'OAP conditionne limite les surfaces de vente à 300m² et met des conditions aux développements supérieurs à 200m².

Pour l'artisanat les conditions de la zone UC1 demandent que les établissements ne relèvent pas de la réglementation des ICPE.

La condition "Que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique" paraît appropriée.

Reste pour le commerce et l'artisanat la surface maximum de 150m² ou de 200m². La surface de 200m² semble raisonnable et reprend le seuil défini par l'OAP thématique « Commerce »

Conclusion :

La CE recommande que l'OAP thématique commerce définisse une surface maximum de 200m² en zone UC1 et rappelle les définitions d'artisanat et d'industrie :

Artisanat: l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie: l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Cette modification sera mise en œuvre pour l'approbation du PLUiH.

5.1.5 Observation @347 de Mr Magnan

Observation :

En cohérence avec le PCAET d'Annonay Rhône Agglo et le SCOT, le PADD du projet de PLUiH interdit bien l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol. En revanche il n'y a rien d'inscrit à ce sujet au sein du règlement écrit. Quelles sont les règles à ce sujet ? Y-a-t'il des exceptions qui permettent le photovoltaïque au sol malgré tout, notamment sur certaines zones agricoles? Ne serait-il pas pertinent d'avoir des seuils en dessous desquels ces installations seraient autorisées ?

Analyse de la commission d'enquête :

Voir observation R417 en 5.1.7

5.1.6 Observation @378 de Mr Paul

Observation :

L'annexe 15 du règlement écrit du PLUiH concernant les nuanciers de façade et de tuiles n'est

pas assez précis dans le sens où il y a seulement une photo des coloris sans références ou nominations et donc suivant la qualité d'impression ou la qualité d'écran le rendu n'est pas le même. J'ai un futur projet de construction et avec ces éléments peu précis je ne sais pas ce qui est autorisé ou non.

Analyse de la commission d'enquête :

Le règlement écrit définit dans son annexe 15 les tons des enduits et façades et les tons des couvertures.

Pour plus de précision, les couleurs du nuancier des façades pourraient être précisée par la référence RAL.

Conclusion :

La CE recommande que les couleurs du nuancier des façades soient précisées par la référence RAL dans l'annexe « nuanciers » du règlement écrit.

Cette modification sera définie avant l'approbation du PLUiH.

5.1.7 Observation R417 de MM ALIBERT

Observation :

J'ai reçu en mairie de Peaugres Mme et M. ALLIBERT Danielle et Marc au sujet de leurs parcelles BH 474 DE 112 M2, BH 462 de 3071 M2 et BH 220 DE 1490 M2. toutes classées en zone N.

M. ALLIBERT me dit qu'il aimerait implanter au sol des panneaux photovoltaïques.

Analyse de la CE :

Mme et M. ALLIBERT souhaitent poser des panneaux photovoltaïques au sol sur leurs parcelles, situées en zone N.

Le PADD interdit l'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol sauf sur les sols pollués ou les espaces de stationnement.

Cependant le même PADD dans sa partie 7 est « tourné vers les énergies renouvelables » et souhaite « favoriser et encourager l'usage de ces énergies dans les projets sur le territoire en cohérence avec le PCAET d'ARA, et dans un souci de préservation des terres agricoles, de limiter le mitage et la consommation foncière.

Ce sujet mérite une clarification dont la base est définie dans la 4.1.9 au sujet de la création d'une OAP thématique « transition énergétique et climatique » ainsi que des amendements du règlement qui en découleront.

Conclusion de la CE :

Voir l'analyse et la conclusion de l'observation 5.1.9.

5.1.8 Observation @453-1 de Mr Elk

Observation :

Le contributeur critique la phase de concertation du PLUiH, sur différents points comme :

- les personnes invitées et notamment l'absence des acteurs des filières de la construction et de la rénovation ainsi que de la transition énergétique et climatique
- la communication des dates et lieux de réunions publiques (exemple d'une réunion de décembre 2023)
- arborescence trop complexe du site internet pour accéder à l'information
- comptes-rendus lacunaires ou absents
- modalités d'animation des réunions publiques
- non prise en compte des délibérations communales dans le projet de PLUiH.
- défaut d'un planning global de l'élaboration du PLUiH

Il poursuit par une critique des conditions de l'enquête publique en relevant:

- une insuffisance de l'information du public sur ses possibilités de contribuer et de la nécessité d'écrire les contributions,
- expression d'un regret pour les personnes maîtrisant mal l'écrit

Analyse de la CE :

Les modalités générales de concertation ont été définies par la délibération du 13 avril 2017 prescrivant l'élaboration du PLUiH et définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation avec le public. La délibération du 21 décembre 2023 a tiré le bilan de la concertation.

Le dossier de projet de PLUiH comprend une partie consacrée au bilan de la concertation dans lequel apparaissent les chapitres suivants :

- les réunions publiques
- les expositions
- le registre et le dossier de concertation
- les permanences
- les courriers
- les articles de presse et publications des communes et de l'agglomération
- les publications
- les réunions de concertation spécifiques à destination des professionnels de l'habitat et de l'immobilier
- les modalités complémentaires permettant d'associer les commerçants, entreprises, associations et agriculteurs ou leurs représentants
- les autres formes de concertation jugées nécessaire.

Sans entrer dans le détail, l'ensemble de ces éléments pouvait permettre à toutes les personnes intéressées de participer. Il peut être difficile pour les personnes qui ne sont pas à l'aise en

réunion d'intervenir, mais il était possible de participer à l'écrit.

Les délibérations communales portent sur le projet de PLUiH mis à l'enquête, elles font partie du dossier mis en l'enquête et seront prises en compte dans le rapport de la commission d'enquête et par Annonay Rhône Agglo avant l'approbation du PLUiH.

Le dossier est effectivement complexe puisqu'il compte 4 à 5000 pages. Il est difficile pendant l'élaboration du projet d'organiser la masse d'information qui conduit à un tel document. La CE salue l'effort consenti par l'agglomération pour mettre à la disposition du public les informations.

Au sujet du planning, il convient d'être conscient de la difficulté de construire un tel document qui concerne 29 communes et mobilise un nombre important de personnes publiques associées. Cette élaboration aura duré 7 ans !

L'arrêté de mise à l'enquête publique du 17 avril 2024, joint au dossier a décrit dans les modalités de déroulement de l'enquête publique qui ont été mises en œuvre pendant la durée de celle-ci.

Cet arrêté explicite les modalités de participation du public qui sont variées, registre électronique, courriel, registre papier, courrier et enfin contribution orale.

La contribution orale doit être transcrite par le commissaire enquêteur et validée par la personne. Ce mode de participation permet à tous de participer, y compris ceux qui maîtrisent mal l'expression écrite.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5.1.9 Observation @453-2 de Mr ELK

Observation :

- 1- Le PLUiH n'est pas cohérent avec les objectifs du PADD, les objectifs de transition territoriale, les objectifs de transition énergétique. Les collectivités devraient être exemplaires et les OAP n'abordent pas le changement climatique.
- 2- Le règlement joue en défaveur de la transition énergétique (thèmes : ensoleillement, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ponts thermiques, toitures végétalisées, serres passives, isolation, stationnement en faveur de la voiture et non des vélos, performances environnementales).
- 3 - Éléments en faveur de la TE dans le PADD mais absents du règlement (innovation architecturale, ENR, modes de déplacements doux, bioclimatisme, empreinte carbone).
- 4- Éléments absents en faveur de la TE (efficacité énergétique des rénovations, bioclimatisme, confort thermique d'hiver et d'été, sobriété énergétique des bâtiments, travaux à faible impact carbone, mobilités douces, véhicules décarbonés, consommation d'eau, ENR, logistique).
- 5 - Autres : forme de favoritisme dans le zonage, prévention des inondations, préservation de la biodiversité.

Analyse de la CE :

Dans le souci de prendre en compte le SRADDET de la Région, les orientations du SCOT dans le domaine de la transition énergétique, le PCAET d'Annonay Rhône Agglomération le PADD a adopté des orientations en définissant un territoire tourné vers les transitions énergétiques, un projet qui limite l'exposition des personnes et des biens aux impacts liés aux

risques et au changement climatique, qui optimise les déplacements ...

La contribution aborde sous de nombreux aspects techniques la prise en compte de ces objectifs en relevant que le contenu du PADD n'est pas ou peu mis en application dans les parties réglementaires du projet de PLUiH. La commission d'enquête considère que ces points doivent être pris en compte après expertise pour que l'ambition du PADD soit mise en œuvre.

La CE considère que cette remarque est fondée et souhaite qu'une OAP thématique « transition écologique et climatique » soit définie accompagnée au besoin d'éléments versés dans la partie généralités du règlement écrit.

Cette OAP abordera notamment les points suivants :

- production d'énergie renouvelable individuelle ou collective (éolienne individuelle, photovoltaïque, ECS, ...),
- rénovation énergétique (isolation par l'extérieur,
- traitement des îlots de chaleur, végétation en ville,
- modes de déplacements doux (stationnement de vélos, infrastructures, recharge VAE, ...),
- formes et solutions techniques (bioclimatisme, RT2020, ...),
- infrastructures nécessaires aux nouveaux véhicules,
- construction autonome en énergie,
- agrivoltaïsme (décret du 8 avril 2024)

Conclusion :

La commission d'enquête émet une réserve à l'approbation du PLUiH pour la rédaction préalable à l'approbation du PLUiH d'une OAP thématique « transition écologique et climatique »

5.2 Annonay

5.2.1 Contribution R72 de Mr Patrick DESCHAUX

Observation :

Je vous fais part de mon désaccord suite à l'ouverture à l'urbanisation du quartier de Varagnes le Haut. Vous souhaitez urbaniser ce quartier avec des immeubles avec une densité importante de logements.

Nous sommes au pied du Montmiandon, des immeubles dans ce secteur dénatureraient l'ensemble et feraient plutôt effet de verrues. Le type de logement n'est pas du tout en harmonie avec l'environnement comme vous le notez dans vos objectifs. Pour être en harmonie, restez plutôt dans le même type de logement, dit individuel, déjà en place dans ce secteur, en minimisant le nombre. Il y a l'aspect environnemental mais aussi la sécurité des personnes.

La rue Louis et Laurent Seguin est un axe routier important avec de très nombreux camions et autres véhicules par jour, ainsi qu'une très forte densité de véhicules sur le chemin de Varagnes. Avec le nombre de logements que vous souhaitez installer, cela ne ferait que croître l'insécurité des riverains.

Autre point, autant de logements, c'est autant de parking à créer avec de l'enrobé, soit imperméabiliser le sol sur des terrains qui absorbent déjà peu pendant les fortes pluies. Dans votre schéma, il est notifié "patrimoine bâti à valoriser". Comment peut-on valoriser ce bien en le dévalorisant avec la création de 90 à 110 logements autour ? Si vous avez un tant soit peu de considération envers vos concitoyens, je vous remercie de bien vouloir me répondre ou avoir un rendez vous pour un entretien.

Analyse de l'observation par la CE

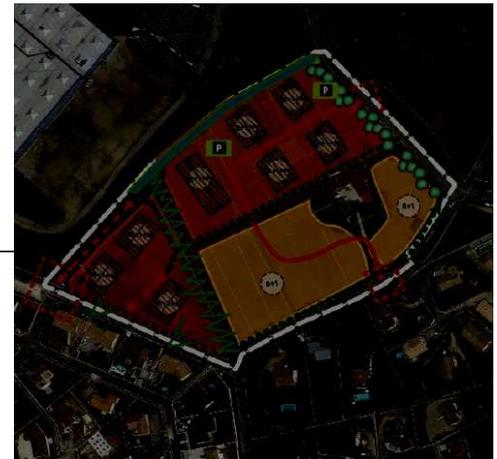
Le Projet de l'OAP Varagnes est de créer une centaine de logements sur une surface de 3,3ha, soit une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare qui est inférieur à l'exigence du SCOT de 35 logements à l'hectare pour les communes du cœur d'agglomération.

Environ 80 logements sont prévus sous forme de 8 petits immeubles collectifs en R+1+ attique d'une hauteur maximum de 7m à l'égout du toit. Cette forme urbaine relève du même règlement UB3 que les constructions environnantes de Beauregard. Le schéma de principe de l'OAP montre que l'importance de ces immeubles est proche de celles des constructions environnantes.

L'OAP est par ailleurs proche de l'établissement industriel Canson et est susceptible de faire une transition entre l'usine et les lotissements de Beauregard.

Il est à relever de plus que cette zone à proximité de l'urbanisation existante est stratégique pour la commune puisqu'elle apporte environ 8 % de l'objectif de construction de logements de la commune d'Annonay à l'horizon du PLUiH, dont 20 % minimum de logement sociaux. Elle est desservie par les transports urbains existants desservant l'urbanisation proche.

Les conditions de circulation pour la desserte de cette nouvelle zone devront être examinées avec soin mais ne devrait pas amener à la saturation des voies de desserte.



Conclusion de la CE

L'OAP de Varagnes doit être maintenue. Son intérêt pour satisfaire l'objectif de constructions de logements de la ville d'Annonay est manifeste puisque cette opération amène environ 8 % de l'objectif de construction sur la période du PLUiH et fournira un minimum de 20 % de logements sociaux.

La forme urbaine répond au même règlement de la zone des lotissements environnants, ce qui garantit une insertion satisfaisante de ces nouvelles constructions.

Les conditions de raccordement au réseau existant devront être vérifiées. Les parkings devront être conçus de manière à limiter leur impact notamment sur l'imperméabilisation des sols.

5.2.2 Contribution R94 de Mr Philippe Deschaux

Observation :

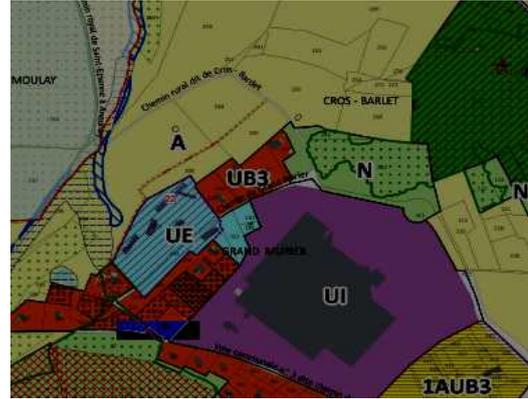
'Je vous informe que je souhaiterais conserver mon terrain constructible situé au grand murier section AB207. car je serai intéressé pour faire construire une maison d'habitation dessus. Nous n'avons plus que ce terrain qui était constructible pour construire une maison en remplacement de notre terrain situé à Varagnes le haut cadastré sous les numéros AB430 AB4312 AB 434 AB442 AB 436 AB440 prévu pour des immeubles à étages.

Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle AB207 d'une surface de 4287m² est subdivisée en 2 parties au projet de PLUiH. La partie construite est classée en zone UB3, le reste de la parcelle qui est cultivé est classé en zone N.

L'ensemble est situé en limite de zone urbaine. Le maître d'ouvrage de PLUiH a donc choisi de limiter la constructibilité de cette parcelle dans l'objectif affirmé par le PADD de stopper le mitage des espaces et de limiter la consommation d'ENAF.

Mr Deschaux évoque être propriétaire d'une partie important des terrains de l'OAP de Varagne.



Le classement de la partie non construite de la parcelle AB307 en zone N est justifié. En effet cette grande parcelle de 4287m² est située en limite d'urbanisation. Il n'est pas souhaitable, compte-tenu des objectifs du PADD, de consommer des ENAF à cet endroit.

5.2.3 Contribution @99 de Mme Françoise de Chevigny

Observation :

'Nous avons rencontré, le 31 mai 2024, le Commissaire-enquêteur au sujet de l'enquête publique sur le PLUIH. Habitants de Varagnes-le-Bas, nous sommes riverains proches de la future gendarmerie et avons regretté de n'avoir pas eu connaissance de l'étude d'impact de ce projet.

La construction de la gendarmerie entraîne des modifications du PLUIH autour de Varagnes-le-Bas. Voici nos remarques et propositions.

Nous avons retenu que les parcelles 65, 66, 67 (1 AUB2) sont destinées à la zone de retournement des bus, à la construction d'un immeuble pour la gendarmerie, à la gestion des déchets et, semble-t-il à des places de parking visiteurs. Ces changements vont générer des nuisances sonores et visuelles. Quels types de limites séparatives a-t-on prévu ? Il est important que soit a minima mise en place la végétalisation de toute la partie sud qui borde les parcelles 85, 407, 409.

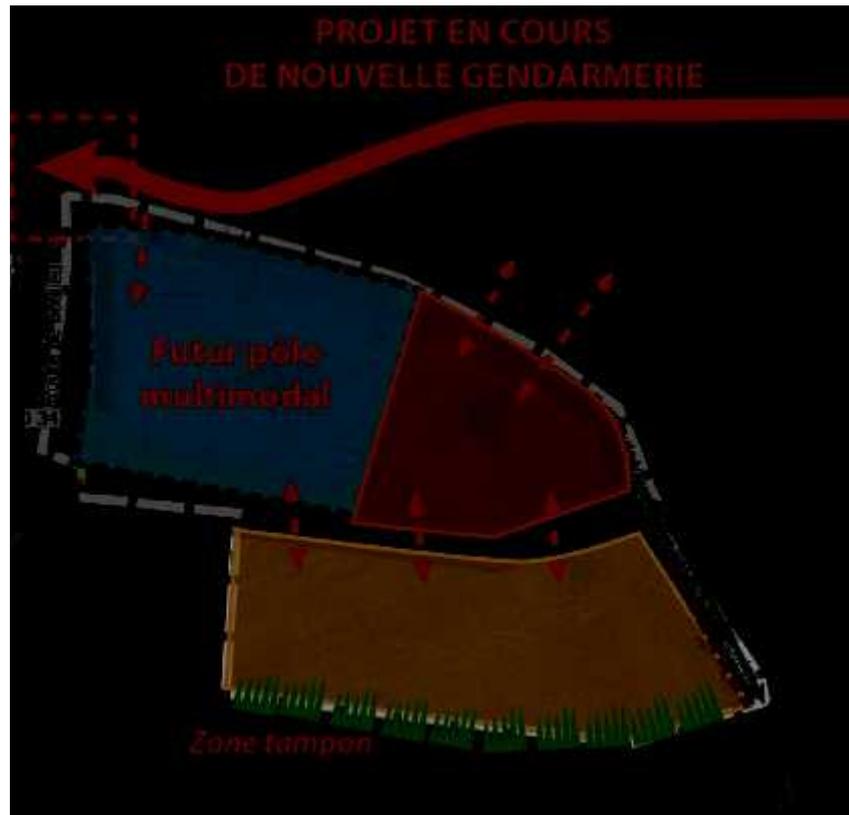
Nous avons compris que l'Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP) « sud-gendarmerie » prévoit l'aménagement du chemin rural de Varagnes-le-Bas. Nous attendons de pouvoir consulter l'étude d'impact spécifique à ce chemin. IL semble entendu que, le chemin rural ne pouvant traverser la gendarmerie, il sera détourné pour passer dans la partie sud de l'OAP gendarmerie. Nous nous interrogeons sur la manière dont il rejoindra la route de Boulieu et sur les cheminements piétonniers vers Boulieu (trottoirs ?).

En conclusion, nous insistons en particulier sur la limite de propriété (mur ?) entre l'AOP sud gendarmerie et les parcelles de Varagnes-le-Bas et sur la plantation d'arbres pour réduire les impacts visuels et sonores. Nous restons vigilants sur le nouveau tracé du chemin rural de Varagnes-le-Bas et son débouché.

Analyse de la CE :

L'observation porte sur les dispositions de réalisation de l'OAP Sud gendarmerie et plus particulièrement les dispositions prises pour limiter les nuisances sonores et visuelles de l'espace multimodal et de la reconstitution du chemin rural de Varagnes-le -Bas.

Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH .



Conclusion de la CE : Cette observation ne remet pas en cause les dispositions du PLUiH. La CE souhaite que le Maître d'ouvrage mette en place une concertation lors de la définition précise de l'OAP sud-gendarmerie.

5.2.4 Contribution E102 de Mr Maxime Sibille

Observation

Je vous joins mon dossier de demande d'avis défavorable pour l'OAP 9 , suivant sa demande. Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires. En comptant sur votre prise en compte de cette demande avant le prochain PLUiH en vous remerciant.

Remet en question les conditions d'aménagement du secteur de l'OAP Aérostation et

notamment un défrichage et un permis de construire considérés comme illégaux par rapport aux spécifications du SPR

Analyse de la CE :

Mr Sibille évoque dans sa contribution le litige qu'il a avec le propriétaire du site et pour lequel un permis de construire a été délivré en 2022, après avis de l'ABF, et dont l'exécution a engendré des procédures devant les tribunaux.

L'objet de l'OAP aérostation est commercial et consiste à mettre en œuvre un projet touristique destiné à favoriser le rayonnement de la ville d'Annonay en développant l'usage de la Montgolfière emblématique de la ville.

L'OAP doit être définie en respect avec les dispositions du SPR notamment sur l'aspect du changement de destination et de l'impact de l'emprise du stationnement.

La CE ajoute que les massifs arborés méritent un entretien car plusieurs sujets sont en difficulté.

Conclusion de la CE : La CE recommande que la définition de l'OAP distingue clairement les nouvelles dispositions de celles du PC de 2022.

5.2.5 Contribution R105 MM Chenevier

Observation :

Propriétaires des parcelles 146, 147, 422, 423, 424, 425, 116, 167, 169 section BL01, nous refusons le zonage qui est envisagé (zone protégée) pour nos parcelles de terrain. Nous demandons que nos terrains restent en zone permettant à l'avenir des constructions comme c'était le cas précédemment (2NA). Ci joint lettre et fiche phot en date du 27 mai 2024.

Analyse de la CE :

Les terrains énumérés sont classés en zone N au projet de PLUiH et représentent une surface de 14000m².

L'urbanisation de ces terrains n'est pas conforme à l'objectif du PADD de réduire la consommation d'ENAF d'autant que le projet de PLUiH est au maximum du cadrage imposé par l'État et le SCOT des rives du Rhône pour cette consommation.

Conclusion de la CE

Cette observation ne donne pas lieu à une modification du PLUiH.

5.2.6 Contribution @111 Mr Ludovic Deschaux

Observation :

Je soussigné Deschaux Ludovic fils de Deschaux Philippe, propriétaire des terrains AB250 et AB254 et AB 207, souhaite par la présente Solliciter une dérogation afin de faire passer une parcelle de terrain (hachurée) en zone constructible. Actuellement classé en zone agricole, ces terrains ne peuvent pas être utilisés à des fins de construction. Nous habitons actuellement sur Annonay avec ma Compagne et on aimerait y faire construire notre résidence principale. Nous travaillons tout deux sur l'Hôpital d'Annonay et je suis également pompier volontaire sur la caserne d'Annonay Rhône Agglo. Nous sommes un couple de jeunes, ayant pour but de fonder une famille, ce qui induira la scolarité de nos enfants dans les écoles de votre ville, une activité des différents commerces et de jeunes dynamiques sur la commune.

Je comprends que les règles d'urbanisme en vigueur imposent des restrictions, toutefois notre projet vaut je l'espère une dérogation de votre part. Nous ne souhaitons pas quitter notre ville de Annonay, ville dans laquelle je suis né. Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et discuter avec vous sur cette demande. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à notre requête et espérons une réponse favorable qui permettra la réalisation de se projet bénéfique par tous.

Analyse de la CE :

Il s'agit d'une observation formulée par le fils de Mr Philippe Deschaud (cf observation R94). Les terrains AB 250 (15475m²) et AB 254 (850m²) sont clairement en zone agricole, il n'est donc pas possible d'y construire une habitation en application du règlement des zones A du PLUiH.

En ce qui concerne la parcelle AB 207, elle a été traitée dans l'analyse de l'observation R94.

Conclusion de la CE

Cette observation ne donne pas lieu à une modification du PLUiH.

5.2.7 Contribution @149 de Mr Robert Faurite

Observation :

Le quartier de Vissenty a connu ces 20 dernières années des changements profonds avec la construction massive de maisons individuelles, grignotant petit à petit l'ensemble des espaces verts et naturels de ce quartier. La parcelle BH72 et toutes les parcelles voisines (situées au bout de la rue Pierre de Coubertin ou chemin de Maret) sont classées dans le PLU actuel de la ville d'Annonay en zone naturelle et forestière ; ce qui sous-entend qu'il est admis qu'elles présentent un réel intérêt environnemental. Le projet de PLUiH les classe à présent en zone urbanisable et inclut une OAP de densité sur ce secteur (« Rue Pierre de Coubertin »/Extension urbaine - p75) prévoyant la construction de 6 maisons individuelles. Pouvez-vous expliquer ce qui a guidé ce choix de déclasser une zone naturelle pour la classer en zone constructible ? A l'heure actuelle où il est question de sobriété foncière et de résilience des territoires, il serait plus logique de conserver les espaces naturels en zones naturelles qui pourraient même servir d'espaces de compensation si nécessaire.

Par ailleurs, je m'interroge sur la faisabilité technique de cette OAP. En effet, comme le souligne le document, le terrain ciblé n'est pas raccordé ni raccordable à l'assainissement collectif. Par ailleurs, des sondages effectués il y a quelques années sur ledit terrain avaient conclu à l'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel du fait de la nature des sols. Je vous remercie de vos retours et de reconsidérer le classement de ces parcelles et la pertinence de l'OAP.

Analyse de la CE : La parcelle BH 72 de 6045 m² est support de l'OAP Pierre de Coubertin.

Ainsi qu'indiqué dans la fiche descriptive de l'OAP, cette parcelle est insérée dans un tissu urbanisé et a toutes les caractéristiques d'une dent creuse. La densité envisagée sur ce secteur est assez faible puisque 6 maisons en bande sont envisagées.

Les techniques d'assainissement collectif adaptées permettent de traiter les effluents sans raccordement au réseau d'eau usée de l'agglomération.



Conclusion de la CE

Cette observation ne donne pas lieu à une modification du PLUiH.

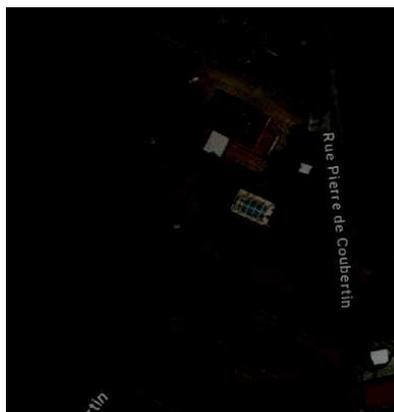
5.2.8 Contribution @150 de Mr Robert Faurite

Observation :

La parcelle numéro BH 353, dont je suis propriétaire, est coupée en deux dans le projet de pluih avec une partie zonée UC1 et une autre partie est zonée A. N'est-il pas possible de garder le même zonage UC1 sur la totalité de la parcelle cadastrale pour plus de logique ?

Analyse de la CE :

La parcelle BH 353 d'une contenance de 3584m² comprend une maison avec annexe et a un usage de cultures au sud. Par ailleurs, pour respecter les obligations de diminution de la consommation des ENAF, il paraît tout à fait approprié que le sud de la parcelle soit classé en zone A. La densité de construction sur la partie de cette parcelle classée en zone UC1 est très faible par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience transcrits dans le SCOT des Rives du Rhône et repris dans le PADD du projet de PLUiH.



Conclusion de la CE

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.2.9 Contribution R188 de Mr Fabien Marie Desgrand

Observation :

Parcelles N° 193 / 0244 / 0129 / 0102

Analyse de la CE :

Il n'y a pas de question susceptible de remettre en cause le PLUiH

Conclusion de la CE

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.2.10 Contribution @206 de Mme Natalie Bechetoille

Observation :

Contestation d'une zone UJ à Annonay et demande de classement en zone constructible notamment pour la parcelle AC1037 située en limite du lotissement des Cèdres.

Analyse de la CE :

La zone UJ comprend les parcelles AC390, AC391, AC1037, AC16 et représente ainsi environ 2ha.

La zone UJ est définie comme regroupant les secteurs situés en contexte urbanisé, à protéger pour des raisons paysagères ou patrimoniales. L'objectif est de maîtriser la constructibilité des ces secteurs incompatibles avec leur caractéristiques tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti, il est donc interdit d'y créer de nouveaux logements.

Cette zone est bien identifiée pour son intérêt quand à la conservation du patrimoine des propriétés bourgeoise de l'agglomération dont l'espace végétalisé et en partie boisé participe à l'ensemble patrimonial du site. Le choix a été de préserver cet îlot vert en secteur urbanisé qui restera toutefois fermé au public. Le site est situé à proximité de l'espace naturel et forestier du Montmiandon et du parc du château de Mirecouly classé en NJ, mais aussi d'un ensemble urbain dense et de zones industrielles.

La parcelle AC1037 est très peu plantée et sa situation est en face du lotissement des cèdres récemment construit. La zone UJ pourrait être réduite de 1400m² et classée en UB3 pour autoriser la construction de 2 parcelles, le secteur UJ ne serait impacté qu'à la marge et l'objectif de préservation de cet espace respecté.

Cette disposition ne change pas le compte des surfaces urbanisées.



Conclusion de la CE

La CE recommande de déplacer la limite entre la zone UJ et la zone UB3 sur la parcelle AC1037 sur 1400m² en limite de la voie d'accès au lotissement des cèdres.

Cette modification sera réalisée avant l'approbation du PLUiH

5.2.11 Contribution n° @210 de Mr Francis Januel

Observation :

Nous sommes propriétaires, mes tantes, ma soeur et moi d'un terrain situé à la corniche du Montmiandon (parcelles 757,754,755,161,162,163 et 180). Ce terrain, d'environ 6000m², est actuellement considéré, pour 5300m² environ, en zone naturelle, et 700m² environ en zone constructible. Étant en zone naturelle il est normalement destiné au passage d'animaux..., et rien ne peut être construit. Malheureusement, il est actuellement urbanisé sur plusieurs côtés, ne laissant aucun passage animalier possible. Une partie de cette urbanisation se situe sur une

zone classée naturelle (881, 883) et ce qui sépare notre terrain de cette zone est une route goudronnée. Nous avons pu constater, par ailleurs, qu'il n'y a avait plus de trace d'animaux sur ce terrain.

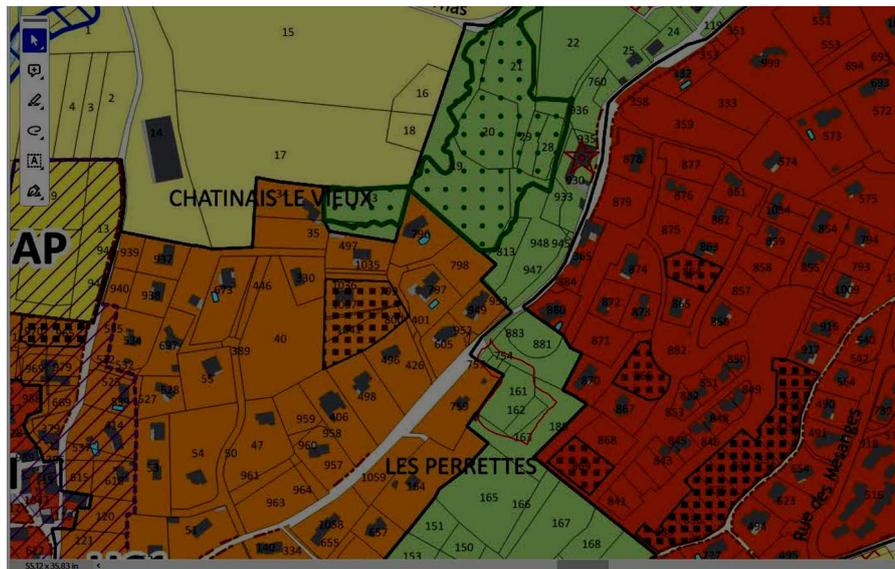
C'est pourquoi, nous aurions souhaité faire passer tout notre terrain en zone constructible.

Analyse de la CE :

L'espace non construit entre les 2 zones Chatinais et les Mésanges est extrêmement réduit. L'état initial de l'environnement n'identifie pas de corridor de déplacement d'animaux sur cette zone, l'espace non construit étant quasi fermé au nord et au sud définissant un secteur N boisé enserré dans un cadre urbanisé.

Bien que faisant la liaison entre les deux secteurs urbanisée, cette zone non construite n'est pas comprise dans la zone urbanisée. Sa construction conduirait donc à consommer des espaces naturels boisés, en surplus de des 283ha d'extension urbaine prévus au PLUiH sur l'agglomération.

Il ne s'impose donc pas que cette zone soit rendue constructible, l'agglomération ayant choisi de ne pas relier les 2 secteurs urbanisés et de ne pas définir une OAP particulière à cet effet.



Conclusion de la CE

Cette observation ne conduit donc pas à remettre en cause le PLUiH.

5.2.12 Contribution R 281 de MM Riottier

Observation :

Nous sommes propriétaires des parcelles AS0193 et AS0244. Nous avons construit notre

maison sur la parcelle 0193 en 1987, nous y habitons toujours.- Nous signalons une absence de bornage sur le haut de notre parcelle 0244 en mitoyenneté sur la parcelle 0129 (propriété de la commune) qui présente un fort dénivelé sur une partie-la parcelle 0129 appartenait initialement à la famille de GRIOTIER René (père de GRIOTIER Pierre-Michel)-lors de la réalisation du lotissement sis 32 cote Barlet, la commune a racheté cette parcelle 0129 moyennant contrepartie entre autres la promesse de réalisation d'un chemin d'accès à la parcelle 0244-la chemin n'a jamais été réalisé par la commune et n'a jamais été réclamé depuis l'acquisition par nous-même en 1989-nous entretenons une partie de cette parcelle 0129 depuis 35 ans - nous souhaiterions définir clairement les limites et récupérer cette partie de parcelle 0129 avant le bornage définitif.

Analyse de la CE : Cette observation ne concerne pas les dispositions du PLUiH. Il est toutefois souhaitable que cette question soit traitée entre le MO et MM Riottier

Conclusion de la CE

Cette observation ne conduit donc pas à remettre en cause le PLUiH.

5.2.13 Contribution @283 de Mme Justine Bastin

Observation :

Suite à l'entretien à que j'ai eu avec la personne lors de la permanence en mairie le 21 juin dernier relatif à la modification du PLU, je souhaite vous faire part de ma contestation.

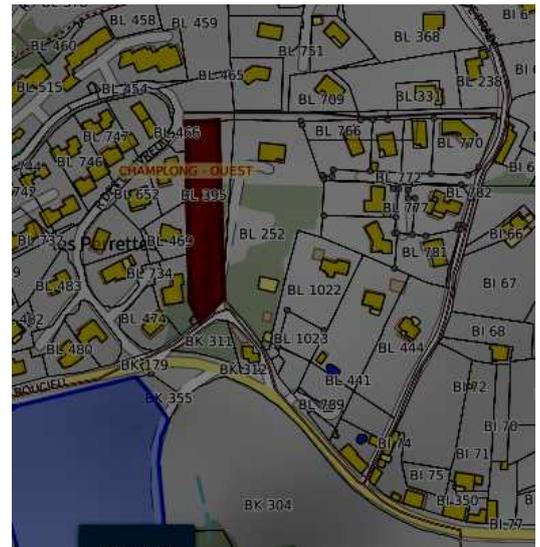
En effet, suite à l'ouverture de la succession de mon conjoint, propriétaire des parcelles BL395, BL396, BL252 et BL251 je me suis aperçu de la qualification de mon terrain en zone naturelle, sans que j'en sois avertie. Or, je voudrais procéder à la division parcellaire de ma propriété pour mes enfants pour éventuellement y construire leur maison. Nous sommes entourés de lotissements côté Est, Nord et Ouest. La propriété est entièrement clôturée. Ainsi, je vous requière afin de rendre toutes mes parcelles constructibles.

La parcelle BL 252 était à l'origine une parcelle unique, elle est maintenant coupée en son milieu par un morceau actuellement en zone naturelle, alors qu'il y a deux constructions (hangar et cabane) sur celle-ci depuis plus de 50 ans.Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande, et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires

Analyse de la CE :

Les parcelles BL 395, 396,251 et 252 sud pour un total approximatif de 6000m² sont enserrées dans des secteurs urbanisés et desservies au sud par une voie publique. Cet espace contient une zone non artificialisée et boisée de plus de 2500m².

Les parcelles BL395 et BL252 est impacté par une zone de ruissellement des eaux de pluie qu'une urbanisation viendrait contraindre mais qui n'est pas reportée sur le règlement graphique.



Conclusion de la CE

La CE recommande que le règlement graphique soit modifié pour identifier l'écoulement dans le thalweg. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point pour justifier ce classement. Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5.2.14 Contribution E 289 de Mme Lucie Combier

Observation :

Nous vous prions de bien trouver ci-joint notre courrier formulant nos observations sur le projet d'OAP de densité "Rue de l'Hôtel de Ville" à Annonay. Vous en souhaitant bonne réception, Cordialement, <https://www.gie-adis.fr/>Dans son courrier la société HLM ADIS demande plus de souplesse sur l'OAP de densité "Rue de l'Hôtel de Ville" à Annonay, à savoir:

- la possibilité de réaliser une opération mixte comprenant des logements locatifs et des logements en accession, ou uniquement des logements locatifs
- la possibilité d'intégrer ou non des locaux d'activité et/ou d'équipements
- la possibilité de prévoir une granulométrie allant de T2 à plus.

Analyse de la CE :

La contribution propose des modifications de l'OAP de densité « Rue de l'hôtel de ville ».

- sur la possibilité de créer une opération mixte comprenant des logements locatifs sociaux et des logements en accession, le POAH évoque une action A.2.5 « faciliter l'accession sociale à la propriété » qui n'est toutefois pas développée

- sur la possibilité d'intégrer des locaux d'activités et d'équipements, ce point est inscrit dans le programme de l'OAP,

- sur la possibilité de prévoir une granulométrie démarrant à T2 au lieu de T3, l'OAP peut être modifiée dans ce sens qui est compatible avec les objectifs de diversifier l'offre de logements et de créer plus de 30 logements sur le site qui comprend aujourd'hui 84 studios. Par ailleurs, la pression de la demande par rapport à l'offre est beaucoup plus importante pour les petits logements T1 et T2 que pour des logements de taille supérieure.

Conclusion de la CE :

L'OAP pourra être adaptée lors de sa mise au point pour tenir compte de ces propositions qui paraissent recevables.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.2.15 Contribution E 308 de Monsieur DESSEUX

Observation :

M. Desseux se renseigne pour le passage de sa parcelle agricole en constructible, mais il y a une ambiguïté sur la commune et sur la parcelle: si ce monsieur habite Boulieu-les-Annonay (et non Boucieu), il n'y a pas de parcelle BK 101 à Boulieu...difficile de répondre à cette personne. Et s' il habite Boucieu-le-Roi sa demande sort du cadre de l'enquête.

En fait il s'agit du hameau Boucieu à Annonay, les enfants ont fait une demande, c'est la contribution @315. Donc doublon.

Analyse de l'observation par la CE : Voir @315 4.2.17

5.2.16 Contribution C312 de Mme Fatma Bouali

Observation :

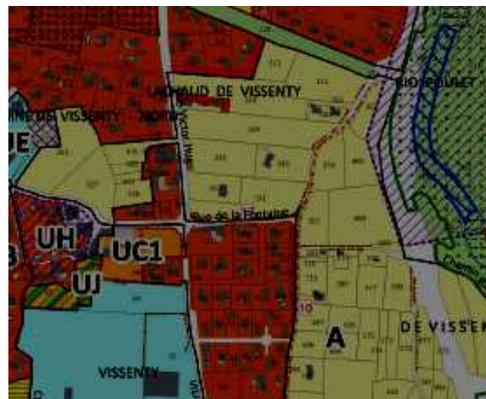
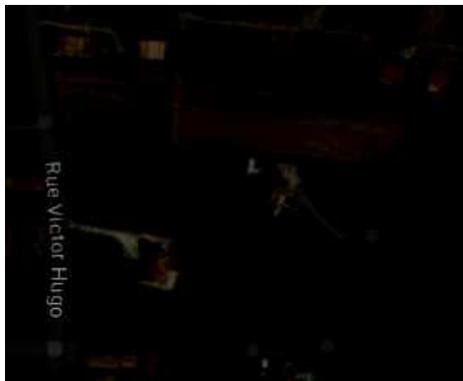
CONTESTATION PLUIH LOT 245 Par la présente, je souhaite contester la disposition du plan local d'urbanisme qui doit entrer en vigueur dans la commune d'Annonay. En effet après

avoir pris connaissance des règles d'urbanisme qui s'appliquent à mon terrain constructible de 3390m², bien situé rue Victor Hugo 07100 Annonay (lot n°245) Je me permets de vous faire part de mes réserves concernant certains points. Je conteste notamment le déclassement de ce terrain acquis en 1994 en tant que terrain constructible et pour lequel il est prévu qu'il soit déclassé en terrain agricole. Le premier point concerne cette décision qui me paraît non justifiée vu l'emplacement de celui-ci. Ce bien se trouve dans une zone résidentielle en bordure de route avec accès direct sur la route Victor Hugo. Il est entouré sur trois façades par des maisons (lot n°192 et lot n°246), ainsi que de la rue Victor Hugo. De plus il est traversé sur toute sa longueur par une servitude concernant la viabilisation de la maison (lot n°246). Ce terrain vu son emplacement peut être viabilisé facilement. Le secteur dans lequel il se trouve est déjà relativement urbanisé. L'ensemble des réseaux nécessaires (eau, assainissement électricité, voirie) sont présents en capacité suffisantes pour de nouvelles constructions. Je possède ce bien depuis des années et je payais une taxe foncière concernant un terrain constructible. J'ai gardé ce terrain à titre de réserve foncière pour le transmettre à mes enfants. J'avais pour projet de diviser ce terrain en cinq lots, trois pour mes enfants et deux lots que je prévoyais de vendre. J'avais pensé également à la construction de crèches qui seraient d'utilités publique vu le manque de places dans notre ville. Hélas, les choses ont évolué depuis et je serais ouverte à toute proposition de la mairie afin d'envisager un autre projet utile à notre ville. Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête et reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires afin d'échanger sur ce sujet.

Analyse de la CE :

Ce terrain AT245 d'une contenance de 4000m² est classé en zone Aau projet de PLUiH, ce qui paraît cohérent compte-tenu de son usage. Il n'appartient pas à l'enveloppe urbaine de l'agglomération. L'agglomération n'a pas choisi de réaliser ici une opération d'urbanisation.

En conséquence, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH consomme l'intégralité des ENAF autorisée par l'État et le COT des rives du Rhône, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation cette parcelle.



Conclusion de la CE

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

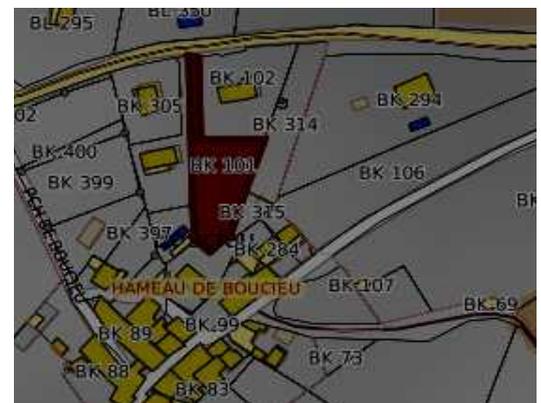
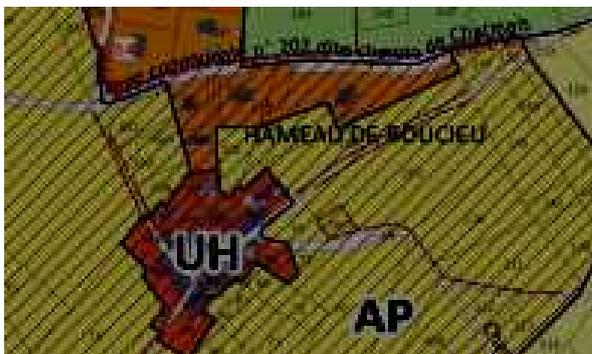
5.2.17 Contribution @315 de Mr Frédéric Desseux

Observation :

Dans le cadre d'une donation de la part de nos parents, propriétaires d'un terrain de 12.99 ares situé sur le hameau de Boucieu à Annonay, nous vous adressons, par ce courrier, notre demande de modification de PLU concernant la parcelle cadastrée BK N° 101. Cette parcelle est, à ce jour, classée en Ap, et, dans un projet d'éventuel aménagement de ce terrain, nous souhaiterions transformer ce statut en terrain constructible Ucp. Cette parcelle est plate, elle jouxte la voie nommée "Chemin de Chatainai" (le chemin d'accès est d'ailleurs déjà classé constructible) et est entourée de plusieurs constructions (voir pj), ce qui rend ce terrain facilement viabilisable. Vous trouverez en pièces jointes différentes vues de cette parcelle, afin de vous rendre mieux compte de la facilité d'accès et de l'implantation urbaine existante.

Analyse de la CE :

Ce terrain est classé en zone AP en périphérie du hameau de Boucieu. Il n'est pas inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Le DOO du SCOT des rives du Rhône repris par le PADD du projet de PLUiH interdit l'extension des hameaux pour limiter la consommation d'ENAF et stopper le phénomène de mitage en application de la loi climat et résilience de 2021.



Conclusion de la CE

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5.2.18 Contribution @331 de Mme Blandine Lartichaux

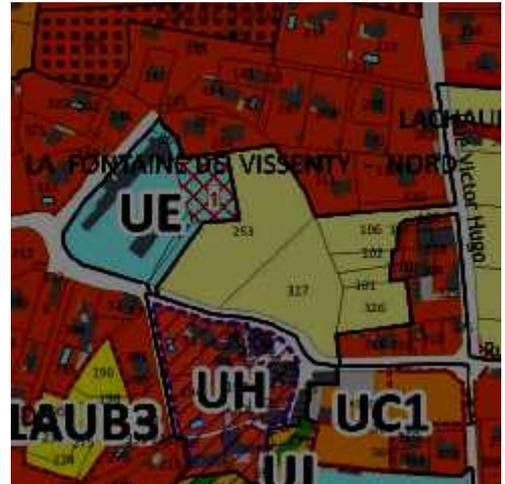
Observation :

PLUiH(Secteur : ANNONAY - Vissenty nord)Madame, Monsieur,Suite à nos entretiens en dates du 3 et 14 juin avec M. CHEYNEL, commissaire enquêteur,Nous :Blandine, Rémi, Pierrette LARTICHAUX, Bénédicte LE ROY DES BARRES, Guy, Monique GRANGE et

leurs enfants, contestons conjointement le PLUIH voté en conseil communautaire le 21/12/2023. PLUIH qui déclassé nos parcelles AT 253, 326, 327 191 actuellement constructibles pour les mettre en zone agricole (soit presque 2ha). L'emplacement de ces parcelles à proximité de l'école est particulièrement attractif pour accueillir des familles dans le cadre d'un plan d'ensemble harmonieux et respectueux de l'environnement. Les familles n'auraient plus besoin de se déplacer pour mener les enfants à l'école (moins de déplacement = moins de pollution). De plus, un service de car régulier permet d'aller faire ses courses sans prendre son propre véhicule. Ces terrains ont, de tout temps, été constructibles et Vissenty a toujours été une zone résidentielle. Les maisons fleurissent de part et d'autre de la rue Victor Hugo et la << zone école >> est déjà semi viabilisée (assainissement, eau, électricité, fibre, tel.) Ces parcelles enclavées, entourées d'habitations sont difficilement exploitables ; les gros engins ne passent pas et dans le cas d'une arboriculture, le traitement des plantations seraient néfaste aux enfants et aux habitants vivant à proximité. La municipalité s'est octroyée une réserve foncière sur la parcelle AT 253, nous ne savons quel projet se dessine, mais constatons que certains se réservent des droits qu'ils refusent aux autres. De plus, l'implantation de cette réserve, qui bloque l'accès aux parcelles, n'a pas été discutée avec les propriétaires. Dans le cadre d'un PLU réalisé en juin 2019, l'OAP visait au contraire à organiser la densification résidentielle de l'espace disponible dans ce même quartier. Le PADD, composante à part entière du PLUIH, est également en contradiction avec cette décision : << Annonay et les communes liées du cœur d'agglomération, qui disposent de l'ensemble des fonctions urbaines et stratégiques, sont destinées à accueillir le plus de population. L'objectif de production de logements est fixé à 6 logements / an / 1 000 habitants (avec une densité moyenne de 35 minimum logements par hectare). >> A la lecture de tous ces éléments, il semble illogique de basculer ces terrains en zones agricoles ; car à défaut de pouvoir les entretenir, ils pourraient vite se transformer en friche (présence de serpents, tiques etc.). QUESTIONS :- A t'on le droit de mettre un terrain en agricole à quelqu'un qui n'est pas agriculteur ?- Quel est le but final de la municipalité sur ces emplacements ? Pour votre information, sur plusieurs générations des droits de successions ont été payés sur des terrains constructibles. En conclusion, nous espérons vivement que ce déclassement sera modifié au cours de l'enquête, car dans le cas contraire nous nous verrions obligés d'attaquer cette décision en justice. (Toute discussion est encore possible).

Analyse de la CE :

L'ensemble constitué par les parcelles AT253,326,327,101,102,106 constitue un ensemble foncier totalement enclavé dans le milieu urbain classé UE(école), UH, UC1, UB3. La fonction agricole de ces terrains qui représentent 1,5 ha environ est importante et semble être une prairie. Par ailleurs, l'ER n°1 prend environ 1000m² sur la parcelle AT 253 pour une extension de l'école et la réalisation de stationnements. La destination de ce secteur a semble t'il été envisagée en urbanisation récemment. Le parti pris par l'agglomération et la commune a été de conserver l'OAP de Vissenty sud et de conserver sur ce secteur un espace de respiration représenté par ce vaste espace en prairie. La ville d'Annonay privilégie par ailleurs la réoccupation des secteurs en déprise du centre-ville plutôt que l'extension urbaine qui est par ailleurs contrainte par la consommation des ENAF.



Conclusion de la CE : La CE recommande que l'ER1 soit abandonné pour conforter le parti de liaison végétale affecté à cette zone de Vissenty-Nord.

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.2.19 Contribution E342 de Mme Monique Grange

Observation :

'J'ai déposé ma contribution mais apparemment une erreur est survenue donc je recommence par ce mail : Communes concernées : ANNONAY - ST CLAIR - VERNOSC LES ANNONAY

Suite à notre entretien en date du 14 juin avec M. CHEYNEL, commissaire enquêteur, vous trouverez ci-dessous le récapitulatif de nos doléances (les dossiers papier ont été remis en mains propres à M. CHEYNEL et en son temps à Mme. GEORGES).

ANNONAY / Vissenty nord : parcelles 695-697-326-327-191 (14 392 m²). Nous demandons depuis des décennies à ce que nos parcelles 695 et 697 soient constructibles, or, quelle ne fut pas notre stupéfaction de constater que non seulement rien n'a changé pour ces parcelles, mais que, comble du comble nos parcelles AT 326-327-191 qui, jusqu'à présent et de tout temps, étaient constructibles (et il n'y a pas si longtemps en zone densifiée) sont désormais passées en zone agricole. POURQUOI ? Vissenty est une zone résidentielle qui supporte des villas de part et d'autre de la rue Victor Hugo , ce quartier est très bien desservi et a toutes les infrastructures nécessaires pour vivre harmonieusement. Une contribution a déjà été faite, conjointement par ma nièce Blandine LARTICHAUX.ST CLAIR / lieu dit MACHELON : parcelles 704-815-1034 (4 621m²) Depuis 1995 et à chaque changement de POS nous demandons à ce que nos parcelles 704-815-1034 soient constructibles. Lorsque mon père, M. SAGNARD, a acquis ce terrain il n'y avait alors sur le secteur de Machelon que la maison de M. BUGNAZET

en bas du chemin qui était en construction. Les collines alentours étaient vierges de toute habitation. Nous n'avons jamais obtenu satisfaction.

Pourquoi tous ces refus alors que depuis un certain nombre d'années les constructions fleurissent de toute part sur St. Clair et notamment autour de nos parcelles. La colline de "combe noire" a d'ailleurs vu une explosion de villas ces deux dernières années. Y a t'il un problème quelconque avec cette municipalité ?, (sachant que M. SABATIER nous mène en bateau depuis des années). Nous aimerions bien le savoir car si nous n'obtenons pas satisfaction avec ce nouveau PLUIH nous ne manquerons pas d'attaquer en justice (les choses n'étant vraiment pas claires sur cette commune).

VERNOSC / lieu dit "Côte grand : parcelles 1159 (3 945 m2) Même topo. Croissance exponentielle des constructions et nos demandes n'ont jamais abouties.

POURQUOI ? POURQUOI TOUS CES CHANGEMENTS ET REFUS DE LA PART DE CES TROIS MUNICIPALITES ? NOUS AVONS deux hectares inexploitable, (sans compter nos parcelles "lieu dit RIO Poulet" Vissenty nord ANNONAY). Nous constatons que dans ce nouveau PLUIH tous nos terrains sont désormais sans aucune valeur car le prix du m2 constructible n'est pas du tout le même que le prix du m2 agricole et nous ne sommes plus propriétaires de nos biens qui nous sont spoliés. Alors, Comment ne pas être amer ! Comment faire pour croire encore en nos élus ! Sommes-nous encore en démocratie ? Il faut absolument trouver un terrain d'entente car ,comme nous l'avons mentionné plus haut, nous sommes prêts à poursuivre en justice si rien n' abouti.(toute discussion est encore possible).

P.S - Je n'arrive pas à vous joindre les fichiers mais vous les avez déjà tous en votre possession.

Analyse de la CE :

Sur les parcelles AT326-327 une analyse et une question a été posée sur la contribution de Blandine Lartichaud @331. Sur les parcelles AT 191, BE 695 et 697 le classement en zone agricole paraît correct ainsi que le confirme la vue aérienne ci-dessous :



Le constat est identique sur la parcelle 1149 à Vernosc :



Conclusion de la CE :

La loi Climat et résilience de 2021 conduit à restreindre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Le projet de PLUiH est situé sur ce critère au maximum des possibilités offertes par le cadrage des services de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

En conséquence, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette contribution.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.2.20 Contribution @349 de Mr Remi LHOTELLIER

Observation :

La parcelle BH616, située sur la commune d'Annonay, le long de la route de la roche Péréandre (en bordure de Cance) a accueilli la décharge d'Annonay jusqu'en 1985. Les crues de la Cance fragilisent le terrain et les déchets peuvent se retrouver dans la rivière. Annonay Rhône Agglo et le Syndicat des 3 Rivières prévoient des travaux de résorption de cette décharge et de protection de la rivière, dont les études ont déjà commencé. L'espace paysagé protégé qui recouvre cette parcelle n'est que peu compatible avec les travaux qui vont devoir avoir lieu sur le site pour diminuer les risques de pollution de la rivière. Par ailleurs, le site, ancienne décharge, n'est donc que très peu naturel. La contribution vise donc à supprimer l'espace paysagé protégé sur la parcelle BH616.

Analyse de la CE :

La contribution vise donc à supprimer l'espace paysagé protégé sur la parcelle BH616.

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui peut s'avérer bloquante pour la réalisation des travaux mentionnés dans la contribution.

Conclusion de la CE :

La CE recommande que l'EPP sur la parcelle BH616 soit supprimé compte-tenu de l'historique de cette parcelle et de la nécessité d'y engager des travaux de contrôle de la pollution engendrée par l'ancienne décharge. Cette modification sera opérée avant l'approbation du PLUiH.

5.2.21 Contribution E402 de Mme Louison Thiam

Observation :

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUiH Nous déposons une requête au nom de Mme FAUSSE Pour la parcelle: 000 BC 123 Parcelle : Superficie : 2 020 m² Zone UB3 du futur PLUiH

La hauteur maximale constructible passe de 14m à l'égout de toiture soit R+3 voir R+3 + attique à :

- 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

- 10 m au faitage

Soit R+1 maximal même avec les dérogations de toiture terrasse

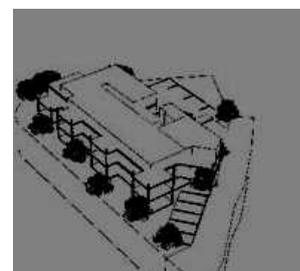
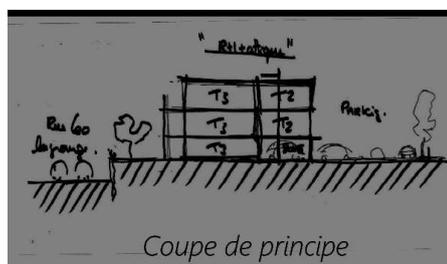
Nous contestons cette limite (secteur et article 4.4) car cela limite les constructions Au vu des constructions existantes aux alentours notamment à proximité immédiate en R+2, il nous semble sensé au sens de l'urbanisme de garder cette hauteur atteignable dans les constructions nouvelles : repérage des R+2 dans le secteur

Vues alentours des bâtiments R+2



De plus la présence de bâtiment de production et la proximité à la fois du centre-ville et du quartier d'activité et commercial au nord, fait de ce secteur un espace ou le fait de limiter en R+1 les constructions risque de faire se développer une division parcellaire à vocation d'habitat individuels et de créer une couture urbaine a terme compliquée.

Coupe de principe et vu de ce que nous souhaitons développer sur la parcelle (en adéquation avec le règlement de la zone UB3):



Par la présente nous souhaitons demander un ajustement de la hauteur maximale

- à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

- à 11 m au faîtage.

Nous pensons que cela va dans le sens de la densité et donc de la limitation de l'étalement urbain et de l'écologie.

Analyse de la CE :

En secteur UB3, "la hauteur est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage. Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Ce règlement correspond effectivement à l'édification d'un R+1 ou d'un R+1 avec attique ainsi que proposé par le contributeur.

Le contributeur souhaite que la zone autorise des constructions en R+2 en argumentant sur la hauteur des constructions environnantes et sur le risque d'entraîner des constructions en habitat individuel par la division de parcelles.

La zone UB3 est définie comme étant une zone d'habitat individuel à densifier de manière horizontale (maisons jumelées, en bande et habitat intermédiaire).

Les constructions environnantes dans la zone sont en adéquation avec cette description. On observe toutefois à proximité quelques bâtiments anciens R+2 qui ne remettent pas en cause la définition de la zone. Quelques immeubles d'habitation récents en R+2, R+3 apparaissent anachroniques.



La zone UB2 est définie comme un espace de densification à proximité des centre-bourgs sous forme d'habitat collectif sur parcelle non-construite ou en renouvellement tout en restant adaptée à la morphologie du secteur.

A l'examen, l'éloignement des commerces de proximité, des écoles et différents services confirme la destination UB3 de cette zone vers une densification raisonnée et basse en adéquation avec le tissu existant.

En conséquence, il n'apparaît pas justifié de densifier même partiellement cette zone UB3 à dominante pavillonnaire qui ne dispose pas d'un support fonctionnel urbain suffisant en termes de commerces et de services et contribue ainsi à développer la demande en déplacements urbains.

Des zones UB2 pourraient être créées dans les secteurs qui présentent des constructions en R+2 ou R+3 en faveur d'opérations de renouvellement urbain.

Conclusion de la CE :

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.2.22 Contribution R431 de Mr Michel DESGRAND

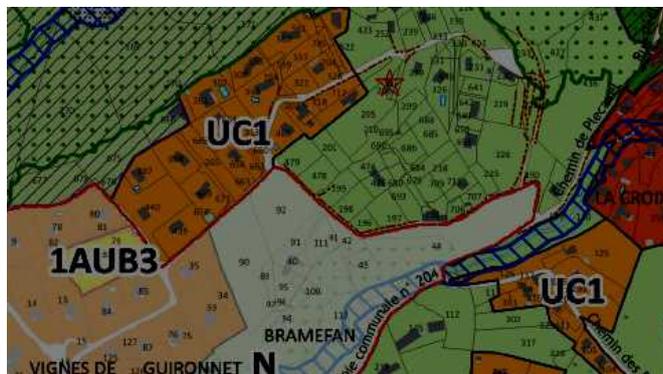
Observation :

'Ayant constaté qu'un terrain dont je suis propriétaire sur la commune d'Annonay à la ceinture de Bramefan sous les numéros B478 et B479 d'une superficie de 2100m² totalement viabilisée s'est retrouvée dans une première approche classé non constructible. Nous étant rencontrés lors d'une réunion je sollicite de votre haute bienveillance le réexamen de cette affectation. en effet ce terrain s'avère être totalement plat et orienté plein sud d'où mon incompréhension.

Analyse de la CE :

Ces deux parcelles sont classées en zone N en lisière d'un tissu urbain distendu. Elles ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

La loi Climat et Résilience promulguée en 2021 impose une réduction importante de la consommation des ENAF. Le projet de PLUiH a présenté une consommation maximum par rapport au cadrage de l'ETAT et du SCOT des rives du Rhône. En conséquence, il n'est pas possible de placer en zone urbanisable ces deux parcelles.



Conclusion de la CE



Cette observation ne donne pas lieu à une modification du PLUiH.

5.3 ARDOIX

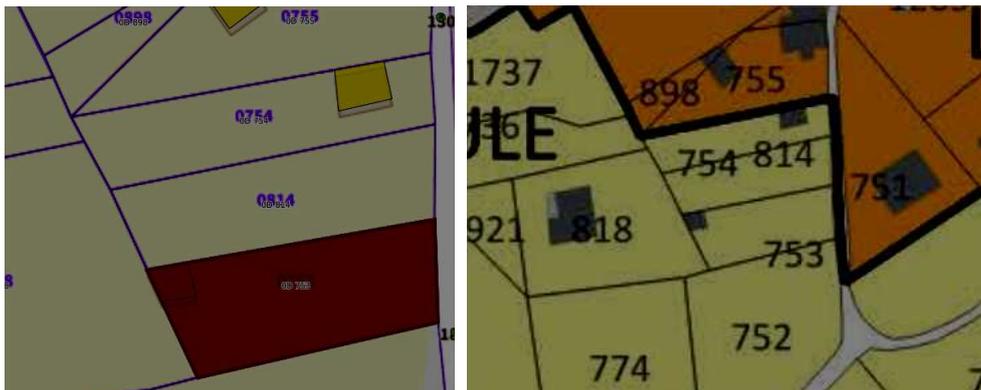
5.3.1. Contribution R23 Mme GAILLARD Marie Josèphe et son frère Jean-Paul.

Observation : Demandent que les parcelles D753, D754 et D814 qui étaient constructibles soient classées en zone UC1 dans le PLUiH. Sur ces parcelles se trouvent déjà une maison, un garage et une cabane de jardin. Mme et M. GAILLARD sœur et frère demandent seulement que leurs jardins restent en zone UC1, aucune construction de prévue.

Analyse de la commission d'enquête : Ces parcelles ne sont pas comprises dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération et ont un caractère agricole, les seules constructions étant un garage et une cabane de jardin.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Gaillard Ardoix secteur jeu de boules





5. 3. 2. Contribution R24 de M. BALAY Franck.

Observation : M. BALAY représentant Monique et André Mousset, demande que la parcelle D1214 soit classée en parcelle constructible au pire en zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête : Cette analyse sera développée dans la contribution R184 de Mme et M. MOUSSET.

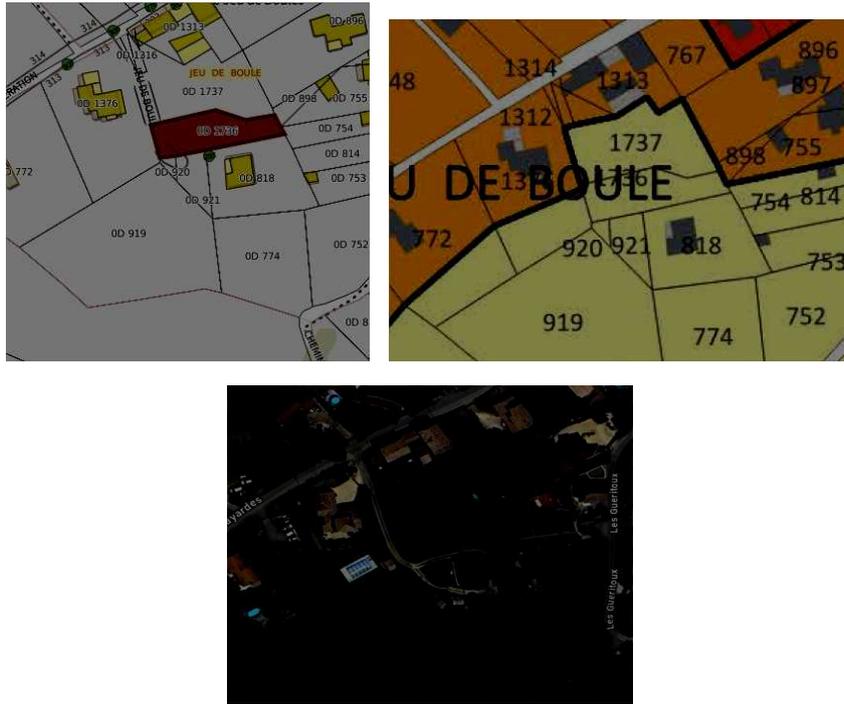
5. 3. 3. Contribution @59 de Mme VALLON Christelle.

Observation : Veuillez trouver ci-joint notre requête de reclassement de notre parcelle D1736 en zone UC1 suite aux observations formulées lors du conseil municipal d'Ardoix du 21 Mars 2024. En vous remerciant pour la prise en compte de notre demande.

Cordialement VALLON Christelle

Analyse de la commission d'enquête : La commune dans sa délibération confirme que ces deux parcelles D1736 et D1737 (2000m²) ont reçu un CU positif et plaide sur un positionnement de ces deux parcelles en dent creuse puisque la parcelle D818 est déjà construite et constitue un exemple de mitage de l'espace. En fait c'est cette parcelle D818 qui crée une occupation de l'espace qui pousse à considérer que les parcelles D1737, D1736, D754, D814, D753 et enfin D818, qui représentent environ 6000m², pourraient être incluses en zone UC1. L'ouverture d'un tel espace à l'urbanisation aurait dû faire l'objet d'un projet inclus au PLUiH sous forme d'OAP pour en garantir la densité, hors ce n'est pas le cas et ce même si le classement en UC1 des parcelles 1736 et 1737 ne consommeraient pas d'ENAF.

VALLON CHRYSTELLE ET DIMITRION REGIS ARDOIX



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

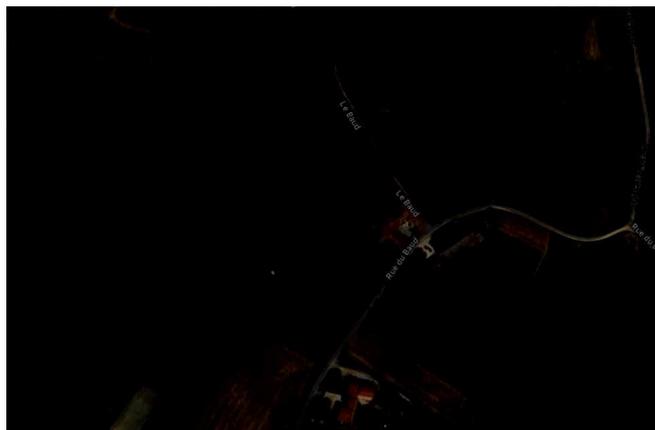
5. 3. 4. Contribution R81 de Mme et M. LACOSTE Pascale.

Observation : Je souhaite que les parcelles A145 et A699 deviennent constructibles.

Analyse de la commission d'enquête : Après avoir regardé le cadastre, le plan graphique et la photographie aérienne le classement de cette parcelle en zone agricole ne fait pas de doute. Le règlement écrit de la zone A permet de réaliser les constructions nécessaires à l'activité agricole.

LACOSTE CHRISTOPHE ET PASCALE ARDOIX





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 5. Contribution R 89 de M. MURET Emmanuel.

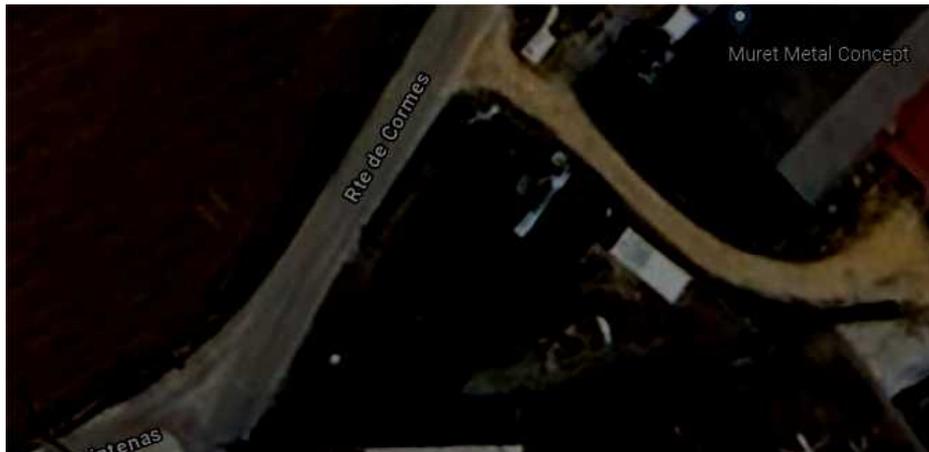
Observation : M. MURET demande le passage de la parcelle D411 et D412 en constructible, soit la parcelle D411 environ 660m² pour y construire une maison de 150 m², soit la parcelle D412 environ 630m² ou il n'y aura pas de construction car étant le chemin d'accès pour la parcelle D430.

Analyse de la commission d'enquête : Cette demande se recoupe avec une observation de la délibération communale d'Ardoix. L'exclusion de ces 2 parcelles D411 et D 412 de la zone constructible est peu évidente à justifier car la route de Cormes constitue de fait la limite de la zone UC1.

MURET ARDOIX D 411

5 - Nous souhaitons également intégrer la parcelle D 412 à la zone UC1 au hameau de Thoué, route de Cormes. Cette parcelle constitue le chemin d'accès à la maison située derrière le bâtiment artisanal, sur la parcelle D 430. Afin d'établir une limite cohérente de la zone, la parcelle D411 doit être intégrée à la zone UC1.





En conséquence, la CE recommande que ces deux parcelles accessibles et desservies par les réseaux soient classées en zone UC1. Le règlement graphique devra être modifié sur ce point pour l'approbation du PLUiH.

5. 3. 6. Contribution R91 de Mme MALSERT Nicole.

Observation : je suis propriétaire des parcelles C151 et C152. Sur la parcelle C152 il y a un bâti que je souhaite rénover et faire une extension de la maison sur la parcelle C151. Pour cela je souhaite que la parcelle C151 passe en zone UC1 au moins sur le 1/3 de la superficie.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle C151 (2600m²) a un usage agricole, confirmé par la lecture de la photographie aérienne. En l'état, les parcelles construites sur la zone U voisine ne sont pas dans la zone A. Il n'est pas possible de réaliser une extension sans étendre la zone UC1. Le bâtiment qui serait agrandi n'est pas pointé.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface c. complémentaire en zone U au PLUiH.

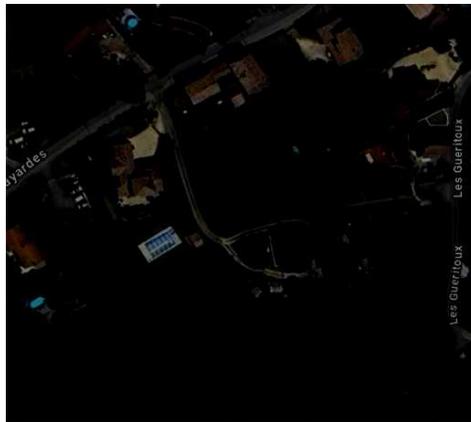
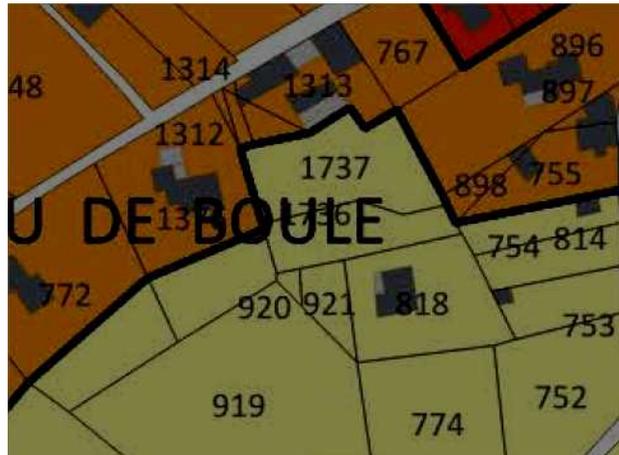
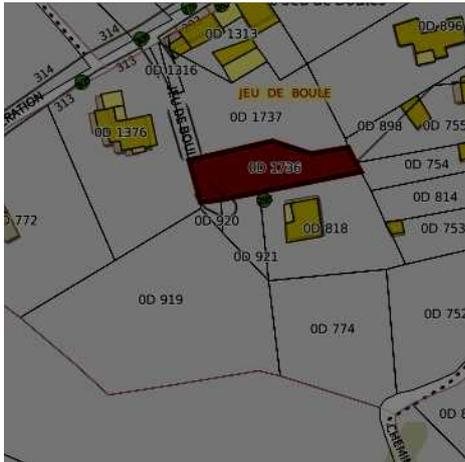


Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

4. 3 .7. Contribution R 93 de Mme VALLON Chrystelle et M. DIMITRIOU Régis.

Observation : Mme VALLON Chrystelle et M. DIMITRIOU Régis propriétaire à Ardoix de la parcelle D1736 de 710 m2. Ils me disent qu'un Cub a été délivré pour cette parcelle. Une demande a été faite par le conseil municipal d'Ardoix dans la délibération de mars 2024.

VALLON CHRYSTELLE ET DIMITRION REGIS ARDOIX



Analyse de la commission d'enquête : Voir l'analyse 4.3.3

5. 3. 8. Contributions @112 et E 113 Famille BESSON.

Observation : Voir R128

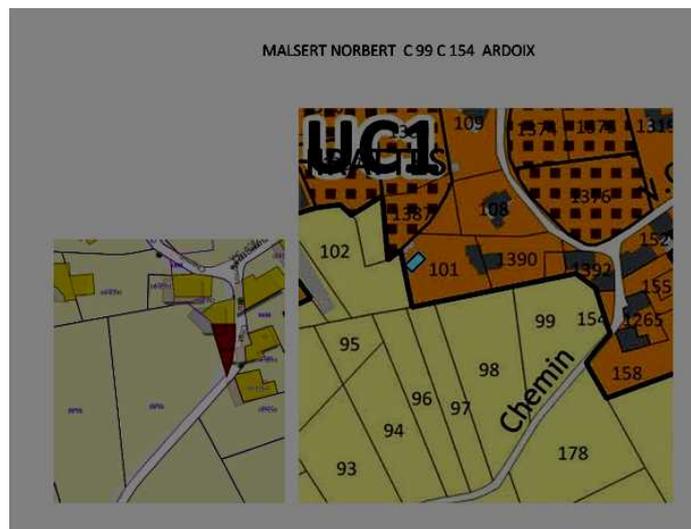
Analyse de la commission d'enquête : Voir R128, 4.3.13

5. 3. 9. Contribution R124 M. MALSERT.

Observation : Je souhaite qu'une partie de la parcelle C99 passe en partie constructible en échange de la parcelle C154 qui est placée en zone UC1 qui passera en zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête: La parcelle C99 de 2020m² a un usage agricole et est classée en zone agricole alors que la parcelle C154 représente 98 m².

La mise en constructibilité d'une partie de la parcelle C99, qui n'est pas définie, contribuerait à accroître la dispersion des constructions et le développement non maîtrisé de groupes de constructions. L'un des objectifs du PADD est de stopper le développement du mitage et le développement des hameaux conformément aux préconisations du SCOT des rives du Rhône. A ce titre cette demande ne peut être accordée.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 10. Contribution R125 Mme BRUC et M. BADEL.

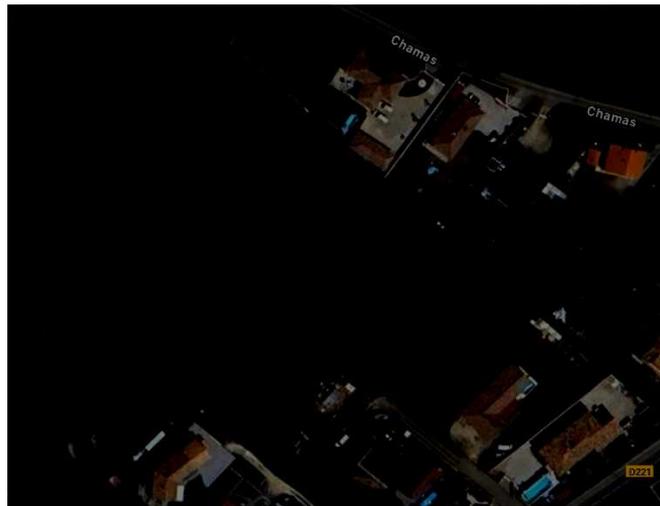
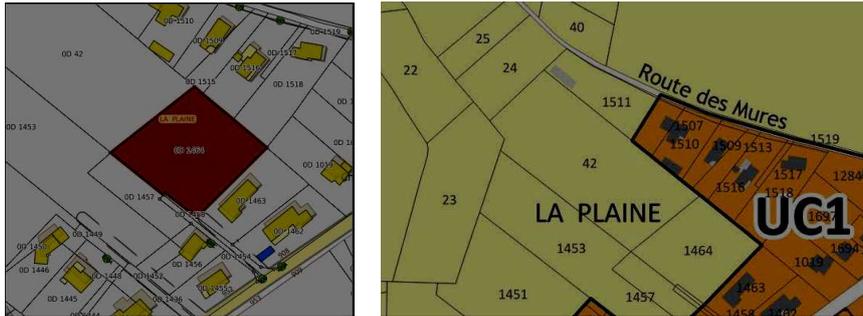
Observation : Nous souhaitons que nos parcelles numéro 42 et 1464 passent en constructibles. Un chemin d'accès a été mis en place en indivision avec Monsieur Grange pour desservir toutes les parcelles qui sont à proximité. De plus, tous les réseaux d'assainissement se trouvent à proximité.

Analyse de la commission d'enquête : Mme BRUC Marielle et M. BADEL Thierry propriétaires des parcelles D 1464 de 3297 m² et D42 de 7920 m² souhaiteraient construire sur ces parcelles dont les réseaux sont proches. Mme BRUC et M. BADEL demandent que leurs parcelles classées en zone A dans le projet de PLUiH redeviennent constructibles.

Les 2 parcelles sont clairement situées en zone agricole et ne sont pas comprises dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Une surface à construire de plus d'1ha représente un projet d'urbanisation du niveau de l'agglomération.

Compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces.

BADEL ARDOIX 1464 ET 42



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 11. Contribution R127 de M. VEYRIER.

Observation : Doléance concernant mes parcelles 1006 de 2078m²

1007 1008 de 2923 m² 1009 1011 1013 au lieu-dit le Monteil à Ardoix.

Je souhaiterais que vous reconsidériez le fait suivant :

ma parcelle constructible de 2000m² environ a été classée semble-t-il en zone agricole, or je compte toujours utiliser cette parcelle pour construire.

Je suis très sensible à la conservation de nos espaces de vie les plus naturels possibles mais je veux pouvoir transmettre à mes enfants ce clos (où mon père avait sa vigne et ses pêchers). Par ailleurs, mes parents via une donation partage, ont transmis à moi-même et mes 3 autres frères leurs biens. Une parcelle constituant ces biens était une vigne sous le cimetière que j'avais cédée en son temps (accord amiable avec la mairie), j'ai le sentiment que ce qui me restait m'est aussi retiré. Pour finir nous sommes, ma femme et moi à la retraite depuis avril 2024 (pour ce qui la concerne) et envisageons de revenir dans la région.

Analyse de la commission d'enquête : Les terrains objets de la présente observation sont classés en zone A, ce qui correspond à leur usage actuel.

Une surface à construire de plus de 5000m² représente un projet d'urbanisation du niveau de l'agglomération.

Compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces.

Comme on le voit sur le règlement graphique les parcelles de M. VEYRIER sont impactées par la zone NJ Le Monteil et l'ER 1 de la commune d'Ardoix.

VEYRIER ARDOIX



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 12. Contribution R128 famille BESSON.

Observation : BESSON les Gueritoux _ 210 rue des gueritoux

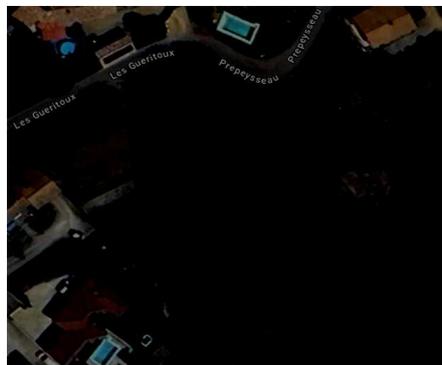
Doléance concernant les parcelles : Sur la totalité de nos parcelles nous demandons que les parcelles 1099 (340m²) 1108 (1280m²), 1103 (780m²), 1106 (660m²), 1109 (290m²) soient considérées comme constructibles comme elles l'ont été , comme tout l'historique de permis de construire qui nous ont été accordés régulièrement , du fait du chemin communal qui entoure ces parcelles, des canalisations qui passent sous ces parcelles, du fait que ces parcelles qui nous sont annoncées comme désormais en zone agricole et non constructible sont prises entre deux zones de construction. Nous souhaitons souligner l'iniquité et l'illogisme de ce découpage. Nous avons reçu de nombreuses propositions pour construire dans cette zone pourtant construite et de droite et de gauche.

Analyse de la commission d'enquête : Les terrains objets de la présente observation sont classés en zone A, ce qui correspond à leur usage actuel.

De fait, ces parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre urbanisé de l'agglomération. Compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces.

La famille BESSON a été avisée que ses parcelles étaient bien classées en zone A.

BESSON Clémentine, Thophile et Célestin ARDOIX



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 13. Contribution C137 de Mme BESSON.

Observation : suite à un rendez-vous de mes enfants avec Madame BONNET, maire d'Ardoix (le 13 mai 2024) puis avec un commissaire enquêteur (le 4 juin 2024 à Ardoix), je souhaite porter à votre attention notre doléance instante concernant le sort qui risque d'être réservé à la totalité des parcelles attenantes à notre maison d'habitation. Agée de 80 ans, je n'ai pas été en capacité de me déplacer.

Je vous remercie par avant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande que je joins à la présente.

Je tiens à souligner que la mise en place du nouveau PLUIH tel qu'il est actuellement proposé sur la commune d'Ardoix découpe de façon profondément inéquitable et incohérente nos parcelles à comparer du projet global tel qu'il a été pensé pour la commune.

En effet, nos parcelles ne se situent pas à l'extérieur du village d'Ardoix mais à l'intérieur même de celui-ci. Avec ce nouveau découpage nos parcelles se retrouvent toutes considérées comme extérieures au village alors qu'elles en font partie. Elles sont en effet encerclées par des constructions récentes du village! Nous sommes en outre à moins de 5mn à pied de l'hypercentre (Église/bureau de poste). C'est en raison de leur situation dans le village que nous recevons très régulièrement des propositions d'achat pour ces parcelles. Certains habitants (ou personnes du secteur) souhaitent faire construire pour eux ou leurs enfants.

Outre le problème de découpage, ce projet de nouveau zonage a des répercussions matérielles d'une très grande violence sur notre famille puisque nous nous retrouvons complètement dépossédés de la valeur de notre bien? La totalité de nos parcelles, passeront en parcelles agricoles et perdront de ce fait toute valeur. Ce préjudice financier direct et certain fera perdre une somme estimée à 230 000 euros environ sur cet unique bien destiné à la transmission.

Un PLUH est-il fait pour déposséder des familles de leur bien?

Installés depuis 1989 dans la commune, nous demandons l'égalité de traitement.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

***Analyse de la commission d'enquête : Observation traitée en R128.
(4.3.13)***

5. 3. 14. Contribution @166 de M. JOURDAIN Philippe.

Observation : Je demande le classement de la parcelle C317 en zone constructible afin d'y établir mon logement principal. En effet les réseaux et une habitation sont à proximité de la parcelle concernée.

Analyse de la commission d'enquête : Parcelle C317 6380 M2 classée en zone N, ce qui correspond aux caractéristiques de cette parcelle.

Le projet de PLUiH et notamment le PADD entend stopper le développement du mitage, dont ce projet est un facteur manifeste.

Les terrains objets de la présente observation sont classés en zone A, ce qui correspond à leur usage actuel.

Une surface à construire de plus de 5000m² représente un projet d'urbanisation du niveau de l'agglomération.

Par ailleurs, compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT des rives du Rhône, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces.

JOURDAIN PHILIPPE ARDOIX C 317 ZONE N



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 15. Contribution @169 de BOUILLAT R, MARTEL B.

Observation : M. et Mme Bouillat/Martel ont une grande parcelle de presque 7000 m² dont les deux tiers passent en zone A dans le PLUiH. Ils souhaitent garder une partie constructible à l'arrière de leur maison pour leurs enfants.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle D 52 de 6860 m² avec un bâti de 180 m² présente donc un coefficient de surface construite de 2,5 %, ce qui est extrêmement faible et conforte la réduction de la zone U sur cette parcelle.

La Commission d'Enquête recommande un déplacement à surface égale de la zone UC1 sur cette parcelle vers le sud en englobant l'habitation existante et son accès.

Cette modification du règlement graphique sera opérée pour l'approbation du PLUiH



5. 3. 16. Contribution 174 de Mme et M. BADEL.

Observation : Requête de reclassement de notre parcelle D52 en zone constructible UC1 Ardoix. Nous constatons qu'une partie de la parcelle D52 dont nous sommes propriétaires n'est plus constructible dans le projet du PLUIH. Nous souhaitons garder cette superficie en zone constructible. Nous demandons à ce qu'une superficie équivalente à la "zone classée" soit reportée à l'arrière de l'habitation existante. Nous voulons garder la possibilité d'un projet de construction puisque cette parcelle est entièrement viabilisée. (projet de maison pour nos 2 enfants)

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle D52 présente une superficie de 6800 m² et est située en périphérie du noyau secondaire de Chamas. Classer l'intégralité de cette parcelle à la zone UC1 reviendrait à créer une extension, ce qui n'est possible en compatibilité avec le SCoT des rives du Rhône.

Conclusion de la commission d'enquête : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUIH.

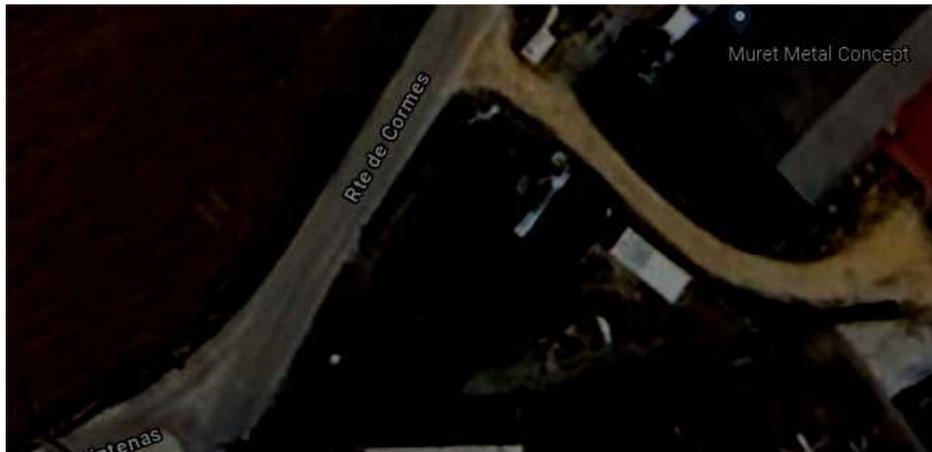
5. 3. 17. Contribution R 178 de M. MURET.

Observation : Parcelle D411. Demande qu'elle soit constructible voir paragraphe 5 de la délibération communale.

MURET ARDOIX D 411

5 - Nous souhaitons également intégrer la parcelle D 412 à la zone UC1 au hameau de Thoué, route de Cormes. Cette parcelle constitue le chemin d'accès à la maison située derrière le bâtiment artisanal, sur la parcelle D 430. Afin d'établir une limite cohérente de la zone, la parcelle D411 doit être intégrée à la zone UC1.





Analyse de la commission d'enquête : Voir l'analyse de l'observation 4.3.5

5. 3. 18. Contribution R 179 de M. JOURDAIN Philippe.

Observation : Projet de construction sur la parcelle C317. réponse : classé en zone N inconstructible. entretien le mardi 11 juin 2026 à 15h15.

Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse 4. 3. 13.

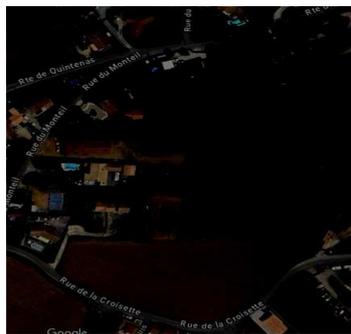
5. 3. 19. Contribution R184 de Mme MOUSSET.

Observation : Commune ARDOIX parcelle D1214 non classée en zone humide devienne constructible dans le futur. Mme MOUSSET et son fils Lionel demandent au sujet de leur parcelle D 1214 de 4839 m2 que dans le futur après une modification du PLUiH cette parcelle redevienne constructible, pour le moment elle est classée en zone NJ avec un projet communal en cours.

Analyse de la commission d'enquête : Cette parcelle est classée NJ au projet de PLUiH et de plus correspond à l'emplacement réservé n°1 au profit de la commune pour la réalisation d'un « espace de loisirs détente, parcours de santé ».

Cette procédure cadrée par les textes correspond à la volonté communale de maîtriser le foncier pour réaliser son projet.

MOUSSET MONIQUE ET SON FILS LIONEL D1214 ARDOIX



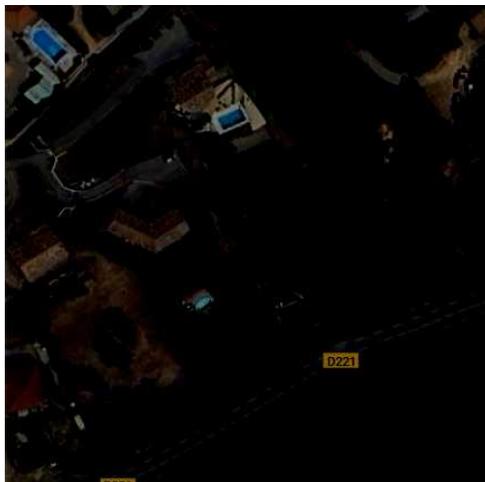
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 20. Contribution de R185 M. BRET Patrice.

Observation : Monsieur BRET Patrice demande que sa parcelle C 39 de 1033 m² sur la commune d'Ardoix reste constructible dans le PLUiH. Elle est constructible sur le PLU actuel de la commune. La parcelle est classée en zone A.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle C39 se trouve au milieu d'autres parcelles classées en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 impose un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif. La constructibilité de ce terrain n'est donc pas envisageable d'autant que le projet de PLUiH a consommé les possibilités de consommation des ENAF ouvertes par la loi climat et résilience.

BRET Patrice C39

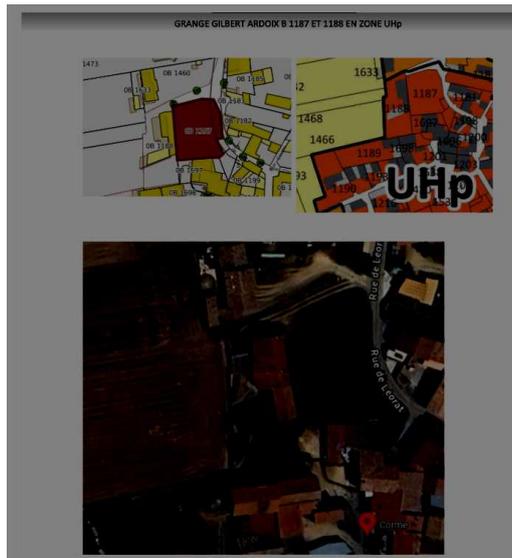


Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 21. Contribution R234 de M GRANGE Gilbert.

Observation : M. GRANGE Gilbert d'Ardoix demande des renseignements au sujet de ses parcelles C 312 de 6420 m² avec un bâti de 156m², C311 de 1822 m² en zone A, B 1187 de 995 m² et B 1188 de 1189 en zone UHp.

Analyse de la commission d'enquête : Les renseignements voulus et les réponses à ses questions sur le dossier d'enquête du PLUiH d'ARA ont été donnés à M. GRANGE. Aucune demande particulière.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 22. Contribution R 235 de Mme MALSERT Elodie.

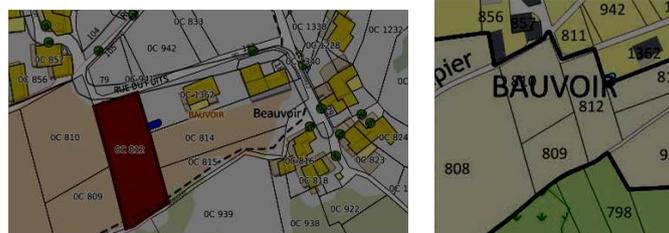
Observation : Ardoix : Je suis venue pour des renseignements concernant la parcelle C812 1346 m2 qui a été classée zone agricole vigne alors qu'il n'y a pas de vigne dessus.

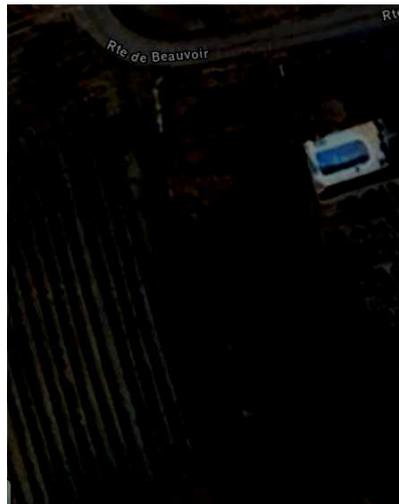
Suite à un PC accordé en 2017, le terrassement a été fait au plus près de la route de Beauvoir. A ce moment-là la commune a payé et installée une borne EDF.

L'assainissement est présent sur le terrain avec la présence de 2 regards. PC annulé en 2022 car terrassement non considéré comme début des travaux.

J'ai également une numérotation métrique avec une adresse qui est 140 route de Beauvoir 07290 ARDOIX. Je souhaiterais que ma parcelle C812 reste constructible dans son entièreté ou au moins dans l'alignement de la parcelle 1362 au plus près de la route de Beauvoir.

MALSERT ELODIE ARDOIX C 812





Analyse de la commission d'enquête : La parcelle C 812 n'a pas été mentionnée dans la délibération de la commune d'Ardoix.

Sur la photographie aérienne, on voit que si la parcelle n'est pas plantée de vignes elle est encadrée par des parcelles qui le sont. La construction de ce terrain relèverait d'un nouveau mitage dont la suppression est un objectif majeur du PLUiH.

De plus, compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces. Par ailleurs la construction en extension de hameau (ici Coupier) est interdite par le SCOT des rives du Rhône.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 23. Contribution E310 de Mme GACHE et M. BRET.

Observation : Nous sollicitons votre attention pour nos parcelles de terrain numéro 1116 et 39 situées 145 rue des Matrons 07290 ARDOIX. En 2006, nous avons acheté notre résidence principale sur ces 2 terrains constructibles. Nous venons de découvrir que ces parcelles ont été déclassées en agricole. Ce déclassement engendre une perte financière conséquente par rapport à notre achat de départ. Nos enfants avaient le projet de construire sur ces terrains. Nous vous serions gré de reconsidérer cette décision. Nous nous tenons à votre disposition pour en débattre de vive voix.

Analyse de la commission d'enquête : M. Bret et Mme Gache sont propriétaires à Ardoix des parcelles C1116 (1532 m²), C39 (1033 m²) et C41 (820 m²). Ils ont acheté en 2006

leur habitation principale sur les parcelles C1116 et C39 (et je suppose la C41 puisque leur maison est à cheval sur les parcelles C1116 et C41). La commune étant au RNU à l'époque et ils pensaient dans le futur que leurs enfants pourraient y construire. Dans le PLUiH, la parcelle C1116 est divisée en une partie UC1 au nord et une partie en A au sud (sous la piscine), la parcelle C39 n'est plus constructible, comme toutes les parcelles adjacentes sans bâti.

On note que M. Bret et Mme Gache sont aussi propriétaires de la parcelle C1118 (674m²) au nord de la parcelle C41. L'ensemble foncier de près de 3000m² devrait permettre de nouvelles constructions en densification sans besoin de modifier le projet de PLUiH.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 24. Contribution R356 de M. BETTON Roger.

Observation : Mme et M. BETTON Marie et Roger au sujet de leur parcelle D 926 de 2739 m² avec un bâti de 170 m² et D 826 de 628 m². Ces deux parcelles sont concernées par l'ER n° 3. Ils me disent que la mairie va abandonner ce projet car elle n'a pas d'argent pour payer les terrains. Ils demandent que leurs deux parcelles puisque le projet de construction d'un local communal ne verra pas le jour que leurs parcelles restent en UC1 pour qu'ils vendent et qu'une maison soit construite.

Analyse de la commission d'enquête : La commune d'Ardoix n'a pas abordé ce sujet dans sa délibération et n'a donc pas abandonné l'ER n°3 destiné à la réalisation d'un local communal.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 25. Contribution @ 436 de Nicole MALSERT Jean -Pierre REMY.

Observation : Nicole Malsert – Jean-Pierre Remy Commune d’Ardoix – Parcelle 151 Nous sommes propriétaires des parcelles 151, 152, 155, 156 accessibles depuis le chemin du chat au lieu-dit « Bruas »

La parcelle 151 est également accessible depuis le chemin vicinal VC n°42.

Nous demandons le zonage de la partie nord, nord-ouest selon le schéma graphique donné en document joint (selon zone hachurée) de la parcelle 151 en zone UC1 aux motifs énumérés ci-après :

- 1) Les parcelles voisines à l’est (149 et 150), au nord (1319) à l’ouest 152 sont construites ou constructibles (pour la parcelle 155 située à l’ouest)
- 2) Les réseaux d’électricité, d’assainissement et de télécommunications sont disponibles.
- 3) Le découpage de la parcelle 152 irrégulier et qui longe partiellement les constructions existantes ne permet pas leur extension.
- 4) Les limites cadastrales de la parcelle 151 telles que définies actuellement ne correspondent pas aux constructions existantes. Selon le cadastre la parcelle 151 est déjà construite, une construction empiétant pour une bonne part sur cette parcelle
- 5) La parcelle 151 est accessible tant par le chemin vicinal VC n°42 que par la parcelle 155.
- 6) Cette parcelle n’a jamais été cultivée (depuis au moins 1960, nous n’avons pas d’information antérieure) et a toujours été en herbage.
- 7) La culture de cette parcelle est difficilement possible au vu des rochers affleurants en de multiples endroits.

8) Nous envisageons la restauration complète et l'extension des deux constructions situées sur la parcelle 151 (au sud-est pour la construction principale, au sud pour la 2ème construction). L'accès se ferait par la parcelle 155 dont nous sommes propriétaires.

Vous trouverez en document joint le détail de cette demande ainsi que les éléments graphiques associés.

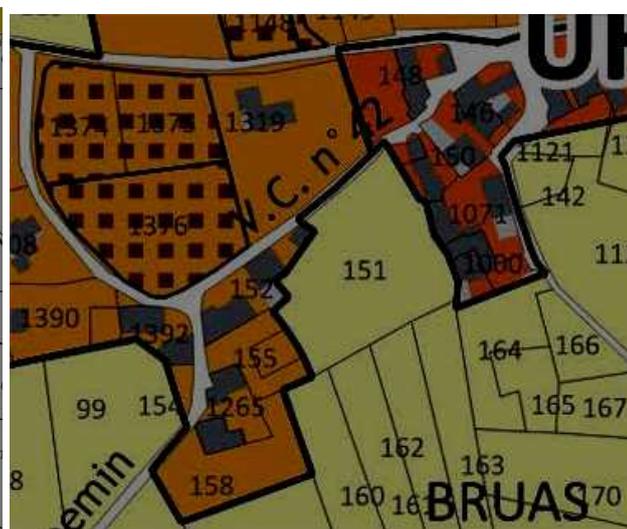
Analyse de la commission d'enquête : Dans le point 8 il est écrit restauration complète des deux constructions situées sur la parcelle 151. M. REMY se trompe de parcelles, sur la C151 de 2600 m² qui appartient à Mme MALSERT Nicole il n'y a aucune construction. M. REMY écrit restauration, donc constructions anciennes mais pas sur la C151. Le plan graphique a suivi le découpage de la parcelle 151 classée en zone agricole.

Les terrains objets de la présente observation sont classés en zone A, ce qui correspond à leur usage actuel.

Une surface à construire de plus de 5000m² représente un projet d'urbanisation du niveau de l'agglomération.

Compte-tenu du cadrage imposé à l'agglomération en application de la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN) par les services de l'État et le SCOT, et que le projet de PLUiH présente une consommation au maximum de ce cadrage, il n'apparaît pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de telles surfaces.

Voir l'analyse de l'observation en 4.3.6



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 26. Contribution @441 de Mme MALSERT Nicole et de M. REMY Jean-Pierre.

Observation : Nicole Malsert – Jean-Pierre Remy ---- Commune d'Ardoix – Parcelle 161

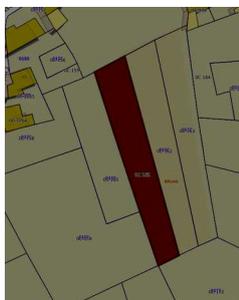
Nous sommes propriétaires des parcelles 161, 162 et 163 accessibles depuis le chemin du chat au lieu dit « Bruas » La parcelle 161 supporte une construction en parpaings à usage de lavoir. Ce lavoir est toujours alimenté en eau de source.

Nous demandons à ce que cette construction non cadastrée soit ajoutée à la parcelle 161 afin que nous puissions procéder à sa rénovation en pierres (en remplacement des parpaings) et à la réfection de sa toiture.

Vous trouverez en document joint la position de ce lavoir sur la parcelle 161.

Jean-Pierre Remy

Analyse de la commission d'enquête : M REMY demande à son notaire qui a fait l'acte de propriété de la parcelle 161 de faire apparaître le bâti du lavoir sur le cadastre. Quand cet acte notarié est établi, M. REMY demande les autorisations de rénovation du lavoir à la maire d'Ardoix et au service urbanisme d'Annonay Rhône Agglo. Avec les autorisations de plans de travaux il pourra rénover le lavoir.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 3. 27. Contribution R471 Mme et M. LIBAT

Observation : ARDOIX

propriétaires des parcelles OD1639 et OD1212, ayant le projet de donner ces parcelles à mon fils qui a lui même projet d'installer un lodge afin de profiter des avantages d'un terrain actuellement constructible (OD1639), de ne pas avoir de voisins en permanence et de faire découvrir le village d'Ardoix.

Le village d'Ardoix a été très impacté par des nuisances quotidiennes et nocturnes et ce pendant plusieurs années juste en face de ce terrain même.

Nous voulons préserver notre bien-être, ainsi que celui du village. La liberté et la tranquillité n'ont pas de prix.

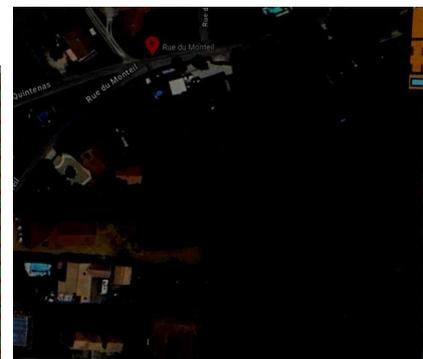
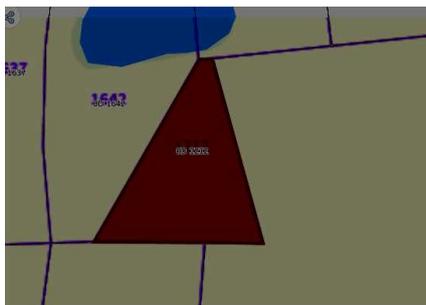
De plus nous sommes étonnées que dans cette zone NJ1 apparaisse un bien bâti d'un voisin ainsi que de nouveaux voisins aient 1 partie de leur propriété soit englobée dans nouveau projet.

Est-il nécessaire et vital à la commune d'imposer un projet de cette envergure à ce endroit si paisible aux yeux de bien de nos ancêtres nous ont légué.

Analyse de la commission d'enquête : Les parcelles 1639 et D 1212 sont classées en NJ et la commune a confirmé son intérêt en le classant en ER1.

L'observation ne remet pas en cause le projet communal qui consiste en un projet de loisirs, détente, parcours de santé.

LIBAT ARDOIX D 1212 et 1639



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 4. BOGY

5. 4. 1. Contribution @2 de Mme et M. PARET Béatrice et Olivier.

Observation :

Nous sommes propriétaires, mon mari et moi, d'une parcelle où nous avons fait construire notre maison en 2007 sur le hameau de Charbieux, commune de Bogy. Il a fallu pour cela payer la viabilisation au prorata de la surface constructible (ce qui n'était pas notre demande) soit un budget de 21 000 euros qui n'était pas prévu à l'origine. En 2024, nous apprenons que le reste de notre parcelle, qui est pourtant viabilisée, passera en zone agricole. De plus, à l'époque, nous avons été les 1ers à faire une viabilisation...toutes les maisons qui se sont ajoutées par la suite ont pu bénéficier du réseau existant. Merci d'examiner notre requête.

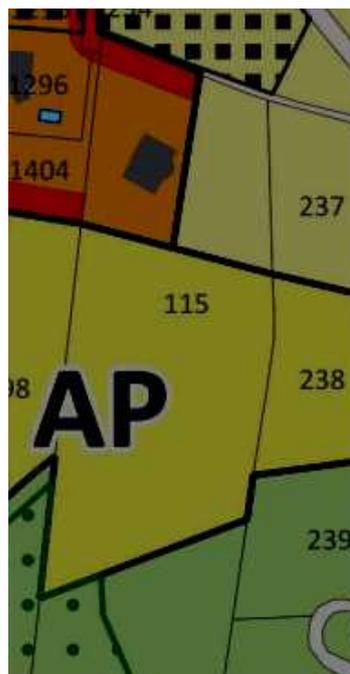
Analyse de la commission d'enquête :

MM Paret sont propriétaires de la parcelle B115 de 10525m² à Bogy. Ils ont construit en 2005 et ont participé à l'équipement du secteur au prorata de la partie constructible de leur parcelle.

Cependant, le contexte a changé et en application de la loi climat et résilience de 2021, l'agglomération doit réduire drastiquement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La parcelle B115 a ainsi conservé un caractère agricole indiscutable et ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. De plus elle est située en périphérie du hameau de Charbieu dont le DOO du SCOT des rives du Rhône interdit le développement.

En conséquence il n'est pas possible de conserver le caractère constructible de cette parcelle.

PARET BOGY 115



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 4. 2. Contribution R8 de Monsieur CHOMEL.

Observation : Demande que la parcelle B1409 devienne inconstructible.

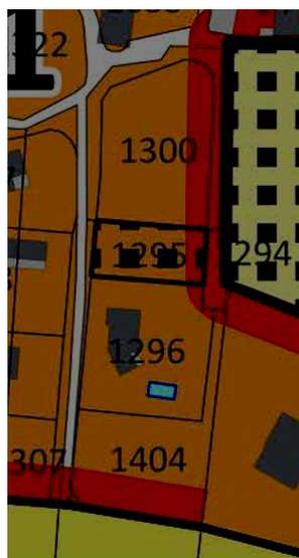
Analyse de la commission d'enquête : Les parcelles B 1295, 1299, 1300 sont en indivision. Mr Chomel produit dans sa contribution un projet de division en 4 parcelles B1046, 1047, 1048 et 1049bis (voir ci-dessous). Ces parcelles sont classées en zone UC1 donc constructibles.

Une autorisation d'urbanisme a été délivrée récemment sur B117. Mr Chomel demande que la parcelle B1049bis (160m²) perde sa constructibilité pour devenir une cour ou un jardin ou un terrain agricole. En permanence, il m'a indiqué que cette parcelle était utilisée en parking privatif et que l'inconstructibilité de cette parcelle permettrait d'équilibrer le partage de l'indivision.

En fait les parcelles sont touchées actuellement par la bande d'isolement par rapport aux parcelles agricoles. Cette parcelle B1049bis n'est donc pas constructible actuellement, mais une autorisation de construire a été octroyée sur la parcelle voisine B117. Si cette parcelle reçoit des constructions, la bande d'isolement deviendra inutile.

La nouvelle parcelle B1049 restera classée en zone UC1.

CHOMEL BOGY 1295, 1296, 1300, 1404.





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.5 Boulieu

5.5.1 Contribution R88 de Madame REY Marie Noelle

Observation :

Commune de Boulieu - parcelles AI101 et 103. j'ai constaté le zonage UB3 de mes parcelles.-
Commune de Thorrenc : parcelle B711. j'ai constaté le zonage UC1 de la parcelle propriété de mon fils.

Analyse de l'observation par la CE

Mme REY Marie Noelle est venue à la permanence pour se rassurer sur ses terrains, Parcelles AI 101 et AI 103 commune de Boulieu les Annonay, bien classées en zone UB3, avec une zone AP à côté.-
Pour la parcelle B711 elle est bien classée en zone UC1 (maison de son fils). Elle était bien sûr très contente de voir qu'il n'y avait pas de changements pour ces 3 parcelles.

Conclusion de la CE

Pas de suite à donner. Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH .

5.5.2 Contribution @171 de Madame OLIVIER Christine

Observation :

Je souhaiterai qu'un emplacement réservé soit ajouté le long de la RD 820 entre la route de Saint Clair et le rond- point des écoles afin que puisse être aménagé un trottoir et ainsi développer les cheminements à pied.

Analyse de l'observation par la CE

Effectivement après avoir regardé sur la photographie aérienne cette section en est dépourvue, si c'est une zone fréquentée par les piétons cette demande paraît justifiée, cela ne peut que privilégier les déplacements doux.



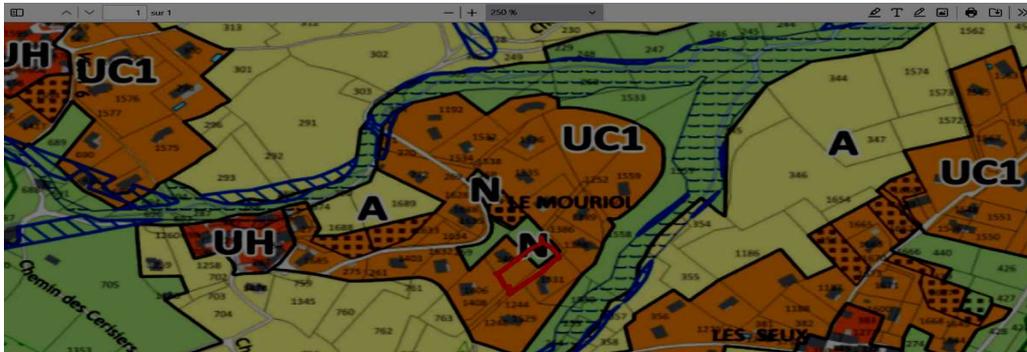
Conclusion de la CE :

Une analyse sera conduite pour statuer sur la nécessité de créer un ER pour cette fonction. Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH.

5.5.3 Contribution R 198 de M. Régis et Mme Myriam FANGET

Observation :

Cette parcelle B 1407, sur laquelle le père a construit sa maison au nord ouest, est pour moitié située en UC1 et pour moitié en N. Ont déposé un CU le 28/09/23 car veulent la partager pour vendre afin de rembourser leur sœur lors de la succession. Demandent que la partie sud-est de N soit remise en UC1 pour qu'une maison se construise là afin d'éviter le vis à vis par rapport à la maison du père.



Analyse de l'observation par la CE

La zone représentée par la nouvelle zone N n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération du fait de la faible densité des constructions dans le secteur et des parcelles non construites ;

La construction d'une maison au cœur de cet espace classé en N au projet de PLUiH a généré deux dents-creuses de moins de 2500 m² éligibles à un classement U puisque n'étant pas en situation d'extension. Un classement en zone naturelle n'est donc pas pérenne ici. Cela aura toutefois pour conséquence de majorer très légèrement la consommation d'ENAF, puisque cette consommation est calculée en fonction de la situation des terrains au moment de la promulgation de la loi Climat et Résilience (2021).

Conclusion de la CE : La CE recommande de modifier le règlement graphique pour classer le reliquat de zone N en zone UC1.

5.5.4 Contribution R 282 de Monsieur Jean BALANDRAUD

Observation :

Concerne la parcelle AA148 classée en partie en UI et le solde en N, je demande que cette partie soit classée en UI car le garage Porsche serait acquéreur de la partie.



Analyse de l'observation par la CE

La parcelle AA 148 mesure 6 129 m² ; 1/3 est classée en UI et 2/3 en N soit environ 4 000 m². Monsieur Balandraud Jean Yves souhaite que la partie hachurée en rouge sur la carte soit classée en UI car il veut la vendre en totalité au garage Porsche (BF Moteur) installé en face sur la parcelle AB 333. Cette société créée il y a quelques années est en pleine expansion, aux dires de la mairie de Boulieu, et elle aurait besoin de plus de place.

Conclusion de la CE :

Nous avons sur cette zone UI de Boulieu une entreprise (BF moteur) qui est en pleine expansion et qui a besoin de place pour se développer. La parcelle AA 148 pourrait répondre à ce besoin. Un classement de 4 000 m² de N en UI est une atteinte aux ENAF mais il est important de favoriser le développement des entreprises. Il sera recherché une compensation à cette surface sur d'autres zone UI afin de contenir l'enveloppe de 110ha destinée au développement économique.

Ainsi la CE recommande de modifier le règlement graphique pour intégrer l'extension de la zone UI sur la parcelle AA148.

5. 6 BROSSAINC

Aucune contribution pour la commune de BROSSAINC.

5.7. CHARNAS

5. 7. 1. Contribution E63 de M. CHOMETON Franck.

Observation :

Sur l'ancien PLU, la propriété AK 210 située Les coins à CHARNAS appartenant à Monsieur Marcel Chometon était entièrement constructible. Elle est dotée d'une conduite d'égouts et du réseau d'eau à proximité. Un certificat d'urbanisme d'information N° CU 0705623A0024 a été délivré le 19/10/2023. Suite au décès de Monsieur Marcel Chometon, nous, les héritiers, Eric Chometon domicilié à Ampuis et Franck Chometon domicilié à Charnas, avons procédé à une division au moment de la succession. Nous avons créé les parcelles AK 369, AK 370, AK 371 et AK 372. C'est en consultant le projet de PLUIH d'Annonay Rhône Agglo que nous nous sommes rendus compte qu'une partie de la parcelle AK 369 et une partie de la parcelle AK 372 ne sont plus constructibles. Nous ne voyons pas de cohérence dans ce nouveau découpage et nous demandons que la totalité de ces deux parcelles soit à nouveau constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

Il s'agit d'un Cu informatif dont l'article 6 mentionnant que "Par délibération du conseil communautaire en date du 13/04/2017, Annonay Rhône Agglo a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu le 6 avril 2023 en conseil communautaire, conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, les futures autorisations d'urbanisme pourront se voir appliquer un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme. "

Si des divisions parcellaires ont été réalisées par voie notariale, il n'a pas été constitué de DP de division en vue de construire. De fait, l'extension demandée constitue de l'ENAF d'un hameau qui n'est pas permis par le PADD.

CHOMETON CHARNAS AK 210



Analyse de la commission d'enquête :

Il s'agit d'un Cu informatif dont l'article 6 mentionnant que "Par délibération du conseil communautaire en date du 13/04/2017, Annonay Rhône Agglo a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu le 6 avril 2023 en conseil communautaire, conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, les futures autorisations d'urbanisme pourront se voir appliquer un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme. " Si des divisions parcellaires ont été réalisées par voie notariale, il n'a pas été constitué de DP de division en vue de construire. De fait, l'extension demandée constitue de l'ENAF d'un hameau qui n'est pas permis par le PADD.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 2. Contribution @96 de M. CHOMETON Eric.

Observation :

Par rapport au nouveau remembrement du PLUiH envisagé (certificat d'urbanisme d'information n°0705623A0024 du 19-10-2023), par lequel mon frère Chometon Franck, et moi, Chometon Eric, sommes impactés, je voudrais porter à votre attention le fait que la personne qui nous a reçus lors de la consultation publique en mairie d'Annonay, a bien insisté sur le but de ce remembrement, à savoir la réduction des surfaces constructibles, pour la préservation des surfaces agricoles, ne peut que me questionner sur la pertinence d'enlever le classement d'une parcelle constructible (l' AK 372 et une partie de l'AK369) pour le mettre sur un jardin de l'autre côté du chemin (parcelle 0215) auparavant en zone agricole, qui passe ainsi en zone constructible. Nous sollicitons donc auprès de vous la remise en état du caractère constructible de nos parcelles AK 372 et AK 369.

Analyse de la commission d'enquête :

**La parcelle AK 215 de 266 m² n'appartient pas aux frères CHOMETON.
Pour le reste, l'observation est semblable à celle analysée en 4.7.1.**

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 3. Contribution R189 de M. FLACHER Gilles.

Observation :

Demande le classement en zone U de :

- AD191 (objet d'une DP valant division)**
- 1 partie de AH82 en constructible pour le tout avec AH51 .xxx... à 650m²**
- AI 186 en constructible**
- AI 177 AH 215 AH1 en constructible.**

Analyse de la commission d'enquête :

AD191 DP valant division. Les droits à construire restent acquis pendant la durée de validité de la DP

La parcelle AH 82 de 1000 m² est en zone A, périphérie du village

La parcelle AH 81 de 338 m² en zone UA1 centre village.

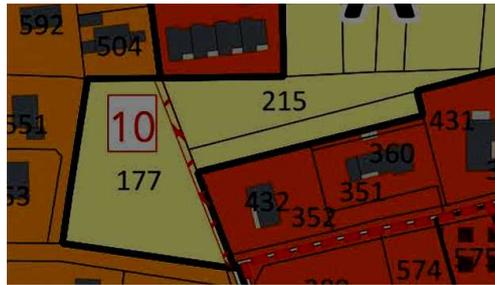
AI 186 de 2224 m² avec un bâti de 303 m² est en zone A périphérie du village

La parcelle AI 177 2348 m² et reçoit l'ER10 et la parcelle AH 215 de 1375 m² sont en zone A en périphérie du village

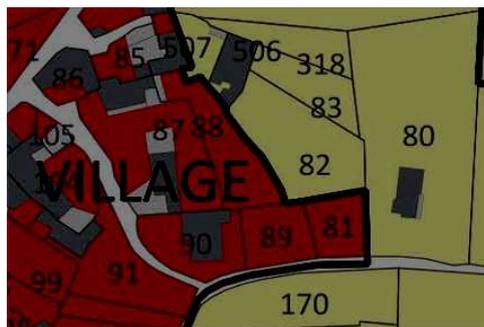
AI 156 de 2545m² est en zone A en périphérie du village

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

FLACHER CHARNAS AI 177 AH 215 ER 10 ZONE A



FLACHER AH 82 ZONE A ET AH 81 EN ZONE UA1



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 4. Contribution C220 de PONCET CHOMIER.

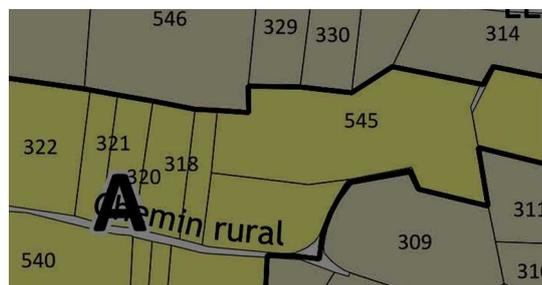
Observation : Nous venons par ce courrier solliciter votre écoute et bienveillance concernant un terrain que nous possédons sur la commune de Charnas 07, n° parcelle AE545 lieu-dit les bugnats. Nous venons d'en hériter mon frère et moi, suite au décès de maman en avril 2023, Papa étant usufruit. Ce terrain de surface de 5925m² possède une vue panoramique et imprenable sur la vallée du Rhône et sur la Chaîne des Alpes. Ce terrain est actuellement classé en agricole, mais n'est pas exploité, car tel est notre souhait. Il est entretenu par 2 chevaux qui gambadent aisément. L'eau et l'électricité en sont qu'à quelques mètres, un branchement à l'égout a été demandé et installé par l'ancienne équipe municipale, dans ce champ avec l'accord de nos parents.

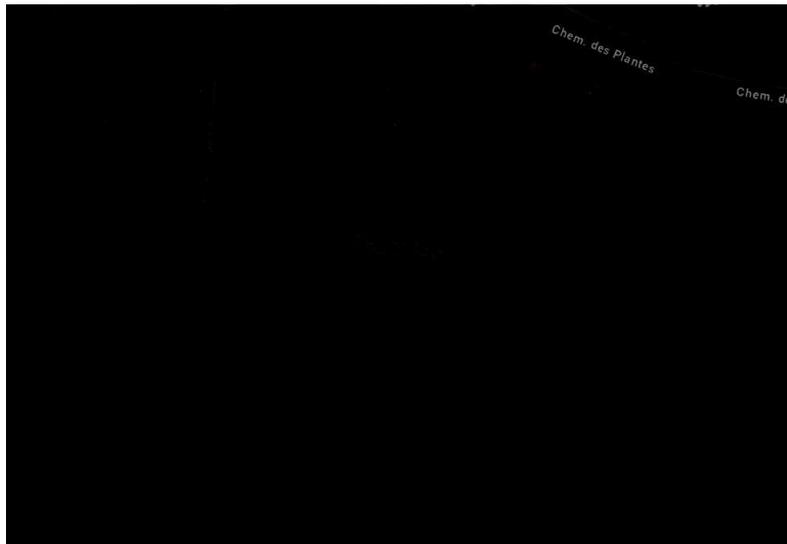
Placé au milieu de la nature, des vignes, il est tout simplement un ravissement pour les yeux et serait l'endroit parfait pour y accueillir de nouvelles familles en quête de calme, de repos, de nature...De ce fait, les commerces, écoles, associations, etc...ne pourraient que se développer davantage. Nous avons refusé la proposition d'implantation d'une antenne téléphonique. les cris, les rires ne sont-ils pas moins nocifs que les ondes émises sur l'environnement? il serait fort regrettable qu'un relais se retrouve dans un si bel endroit ! Nous nous en remettons donc à votre écoute et bon vouloir, pour réviser, positivement, nous l'espérons le plan d'urbanisme pour ce terrain.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette parcelle AE 545 de 5925 m² est classée en zone A loin de toute zone constructible. (130 mètres). Elle est classée en zone A avec toute la partie située au nord en zone AV. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

PONCET CHOMIER PARCELLE AE 545 CHARNAS





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 5. Contribution @240 de M. MARTIN Erik.

Observation :

Je demande également si c'est possible d'avoir une construction de plain-pied côté nord pour limiter les vis à vis. Est-il possible de conserver un cône de vue sur grand paysage au nord-ouest (vue Pilat).?

Nous avons également de très gros problème d'eau sur ces parcelles, suite à l'entrevue avec M Cheynel, et sur les conseils de la Mairie, je demande donc d'imposer une profondeur minimum pour les puits perdus de 4m et surtout de les asservir à un trop plein à un réseau EP communal.

De plus, j'ai dû faire curer à mes frais le regard public d'eaux usées qui est trop petit. Il faudrait donc revoir ce réseau avant les constructions. Je ne sais pas si c'est bien dans cette enquête qu'il faut le signaler, mais c'est important. Vous trouverez un schéma de l'AOP permettant d'expliquer mes demandes. Bien cordialement Erik Martin

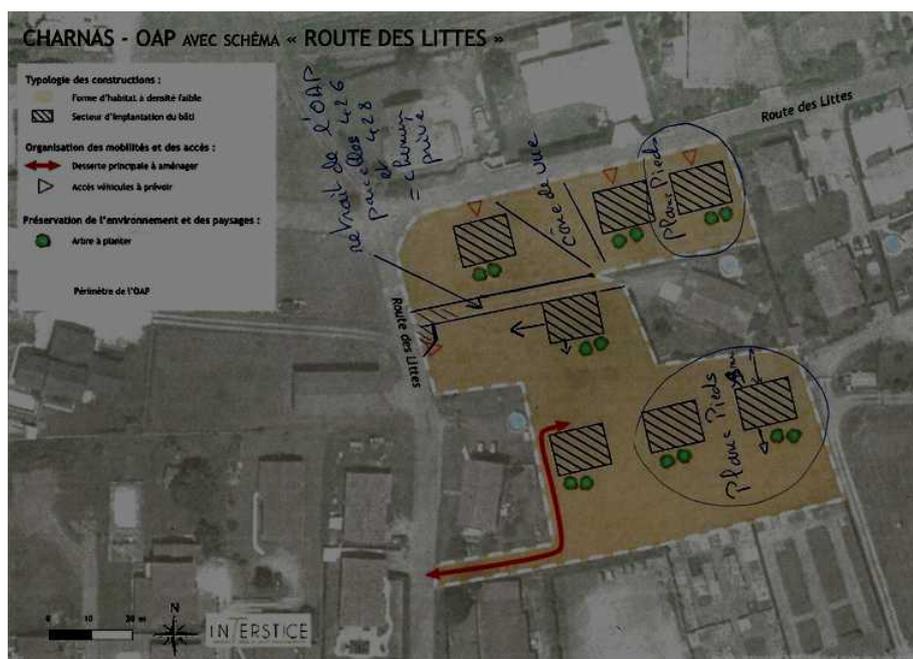
Analyses de la commission d'enquête :

Le chemin d'accès existant coupe l'OAP en deux, mais le schéma de prévoit des accès pour les différentes parcelles.

Le règlement de la zone UB3 devrait s'appliquer naturellement sur cette OAP.

En ce qui concerne l'eau pluviale, le dispositif à mettre en œuvre sera conforme au règlement de la zone UB3.

L'entretien du réseau d'eaux usées n'est pas du ressort du PLUiH mais de la compétence de l'agglomération.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 7. 6. Contribution E254 de la mairie de CHARNAS.

Observation :

Veillez trouver ci-joint une demande de modification émise par notre commune du règlement écrit du projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo. Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à cette requête. Courtoisement, Bernard Jeantet Adjoint, en charge de l'Urbanisme.

Demande de modification du règlement de la zone UC pour le commerce et l'artisanat

- **Que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisse pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique**
- **Que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m2 par établissement**
- **Qu'elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.**

Analyse de la commission d'enquête :

Le règlement de zone UC1 autorise sous condition les commerces dans les périmètres de centralité et les parcours marchands identifiés dans les dispositions générales et notamment l'OAP thématique "commerce".

Ainsi peu de zones UC1 seront concernées par l'implantation de commerces. Par ailleurs l'OAP limite les surfaces de vente à 300m² et met des conditions aux développements supérieurs à 200m².

Pour l'artisanat les conditions de la zone UC1 demandent que les établissements ne relèvent pas des ICPE.

La condition "Que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique" paraît appropriée.

Reste pour le commerce et l'artisanat la surface maximum de 200m² ou de 300m². Il paraît logique de conserver les 300m² qui sont définis par l'OAP « commerce » et d'utiliser la conditions du règlement de zone pour cadrer les demandes.

Il pourrait être utile de préciser la différence entre artisanat et industrie.

Artisanat: l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie: l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Conclusion :

La CE recommande que l'OAP thématique commerce rappelle les définitions d'artisanat et d'industrie :

Artisanat: l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie: l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Cette modification sera mise en œuvre pour l'approbation du PLUiH

5. 7. 7. Contribution C311 de la mairie de CHARNAS.

Observation :

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la plan local d'urbanisme Intercommunal valant programme de l'habitat (PLUIH), la commune de Charnas demande à ce que, en zone UC, les conditions d'autorisation de construction destinées ou sous-destinées au commerce et à l'artisanat soient identiques à celles imposées aux constructions destinées ou sous-destinées à l'industrie à savoir :

- que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ainsi, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique
- que la surface de plancher ne dépasse pas 150m² par établissement
- qu'elles ne relèvent pas d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement

Il nous paraît en effet incohérent de ne pas limiter la surface plancher constructible dans une zone dite de développement limité.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'observation 5.7.6 analysée ci-avant.

5. 7. 8. Contribution E350 de Maître MAMALET pour M. FLACHER.

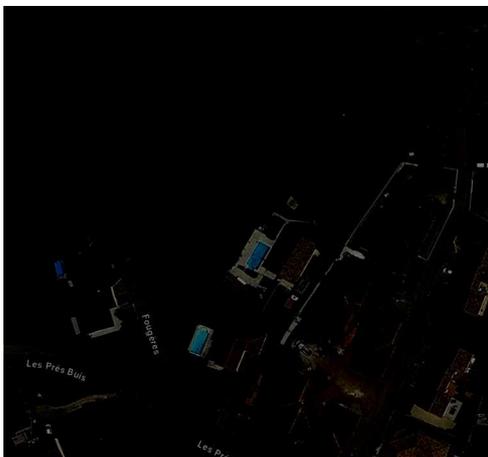
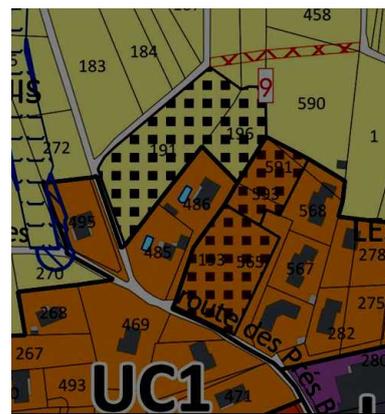
Observation : Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint:

- un courrier d'observations dans les intérêts de M. FLACHER;
- mes pièces jointes à ce courrier numérotées 1 et 2.

Demande de changement de zonage et de mise à jour du règlement graphique suite la division parcellaire qui n'apparaît pas sur le règlement graphique.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AD 191 a fait l'objet d'une division parcellaire. Cette décision ouvre des droits à construire pendant sa durée de validité. A l'issue de la validité des décisions et des éventuelles constructions, l'agglomération jugera si une modification de zonage est nécessaire ou non à l'occasion d'une éventuelle évolution du PLUiH.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. COLOMBIER LE CARDINAL.

5. 8. 1. Contribution R @28 DE Mme BELLEVEGUE.

Observation :

Je demande le maintien de la constructibilité de la partie Sud de la parcelle A380, pour un logement de 150 m² environ, garage compris.

La desserte de ce terrain est assurée par la RC 406 qui distribue également l'ensemble des réseaux de viabilité : - eau potable - assainissement collectif, - électricité - téléphone; AUCUNE EXTENSION DE RESEAUX N'EST REQUISE.

Une logette et le compteur d'eau potable sont installés depuis plusieurs années sur cette parcelle (facture à l'appui).

Cette parcelle fait partie du bourg ancien en raison du fait qu'elle a donné lieu à un détachement parcellaire ayant permis la construction de l'ancienne école.

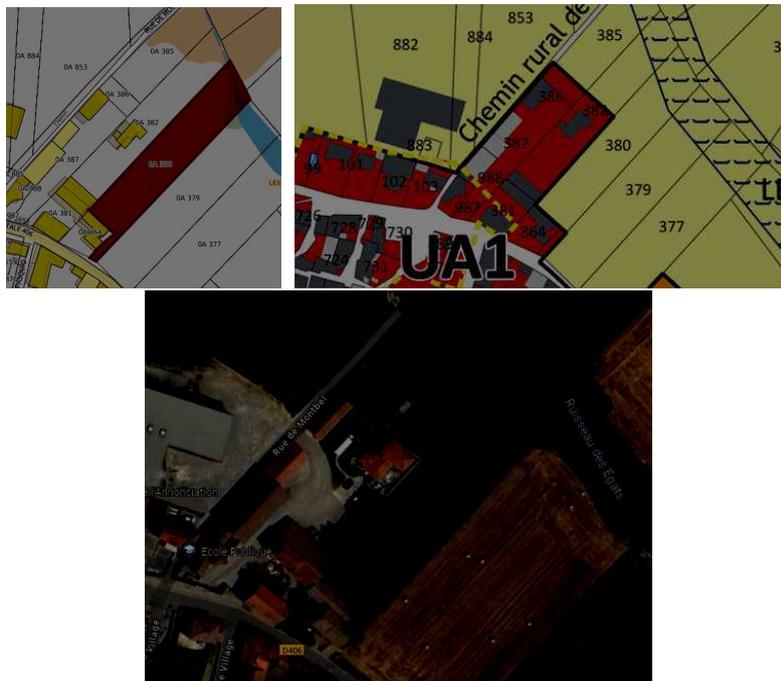
Cette parcelle est dans la continuité de la zone UA1.

Analyse de la commission d'enquête :

Mme BELLEVEGUE propriétaire de la parcelle A 380 de 3089 m² souhaite que sur la partie sud lui reste 150 m² pour y construire une maison.

Dans le projet de PLUiH sa parcelle cultivée est classée en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH utilise la totalité des ENAF dont la consommation est autorisée par le cadrage de l'État et du SCOT des Rives du Rhône. Il n'est donc pas possible dans ce cas de classer cette parcelle en zone U.

BELLEVEGUE PARCELLE A 380 COLOMBIER-LE-CARDINAL



Conclusion: Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 2. Contribution R29 de M. DESSEMOND.

Observation :

demande que les parcelles A811 et A812 soient classées en zone constructible (classées actuellement en zone agricole). Les parcelles proches du village (école, place publique), les abricotiers qui s'y trouvent vont être arrachés (vieux et sans rendement). Tous les réseaux desservent ces terrains. Monsieur donne à la commune le terrain nécessaire pour élargir la rue et désenclaver l'entreprise Veyre.

Analyse de la commission d'enquête :

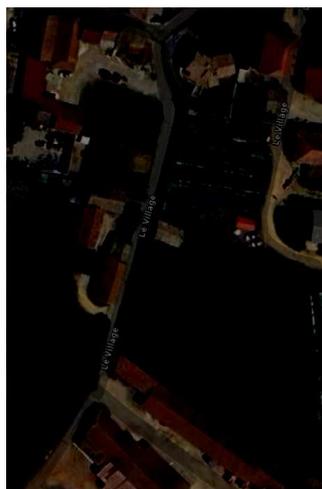
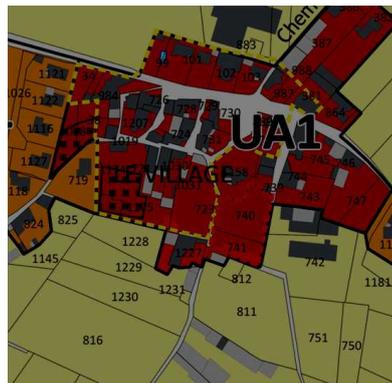
Monsieur DESSEMOND propose que l'OAP « rue du moulin » de 1849m² située en limite nord de ses terrains soit agrandie sur ses parcelles A 811 (3830 m²) et A 812(190 m²).

La définition de l'OAP comprend la construction de 3 logements à moyen terme.

La proposition de Mr DESSEMOND conduit à tripler cette opération dimensionnée par rapport au développement du village par rapport aux exigences du PADD et donc à poursuivre le développement du village sur des terrains agricoles.

Conformément aux règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 qui imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF et du cadrage de consommation d'ENAF imposé par le cadrage de l'État et du SCOT des rives du Rhône, il n'est pas possible d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation.

DESSEMOND COLOMBIER LE CARDINAL 811 ET 812



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 3. Contribution R30 de M. DESSEMOND.

Observation :

demande que les parcelles A883 et A884 soient classées en zone constructible (classées actuellement en zone agricole) pour que son fils puisse y construire sa maison.

Analyse de la commission d'enquête :

M. DESSEMOND est propriétaire des parcelles A883 de 176m² et A884 de 1830 m² classées en zone A au projet de PLUiH. L'urbanisation de ces parcelles contribuerait à la consommation de zone A et de plus ne serait pas conforme à l'orientation 1.14 du PADD qui limite l'urbanisation aux espaces urbanisés des hameaux en application des directives du SCOT des rives du Rhône. En conséquence, il n'est pas possible d'accéder à cette demande

DESSEMOND PARCELLES A 883 ET A 884 COLOMBIER LE CARDINAL



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 4. Contribution @R43 de Mme BELLEVEGUE.

Observation :

Demande le maintien de la constructibilité de la partie sud de la parcelle A380 pour permettre la réalisation d'un logement de 150 m². La desserte du terrain est assurée par RD406 qui distribue l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité et téléphone). Aucune extension de réseau n'est requise. Une logette et un compteur d'eau potable sont installés sur cette parcelle depuis plusieurs années. Cette parcelle fait partie du bourg ancien et a donné lieu à un détachement parcellaire ayant permis la construction de l'ancienne école. Cette parcelle est dans la continuité de la zone UA1.

Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en 5. 8. 1. @28

5. 8. 5. Contribution R50 de M. SERVONET Jean-Louis.

Observation :

M. SERVONET Jean-Louis demeurant colombier le cardinal, souhaite sur sa parcelle A470 de 2515 m², pouvoir y construire une maison d'habitation de 150 m² environ. Cette parcelle est classée en zone A proche de la zone UC1 où il ferait l'habitation. Sur le reste de la parcelle puisqu'il est agriculteur, il veut y construire un hangar pour son matériel agricole.

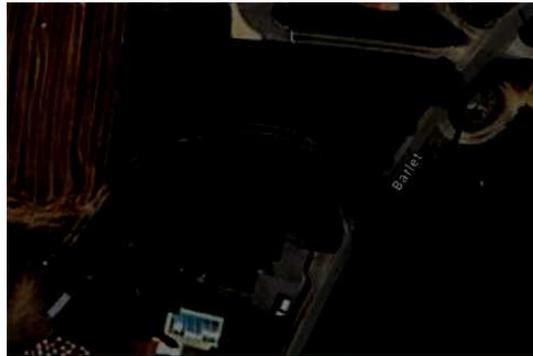
Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle A 470 est en zone A donc inconstructible pour une maison d'habitation. M. SERVONNET est agriculteur il devra demander les autorisations pour construire un hangar pour ranger son matériel agricole.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

SERVONET COLOMBIER LE CARDINAL A 470





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 6. Contribution R54 de Mrs VOLONZAN Georges et Philippe.

Observation : Souhaitent que les pouvoirs publics reconnaissent d'avoir laissé passer avec complaisance des réseaux sur leurs parcelles A 1230 et 816 en 2007.

Analyse de la commission d'enquête : Ils sont propriétaires des parcelles à Colombier le Cardinal A1230 de 2337 m² et A816 de 6170 m² classées logiquement en zone agricole compte-tenu de leur usage et de leur éloignement des zones urbanisées. Ils ont laissé passer les réseaux il y a quelques années en reconnaissance ils veulent en compensation obtenir des mètres carrés constructibles. Cet argument n'est pas recevable pour justifier de la consommation d'espaces agricoles. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif.

VOLONZAN FRERES COLOMBIER LE CARDINAL





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 7. Contribution R56 de M. VEYRE Christian.

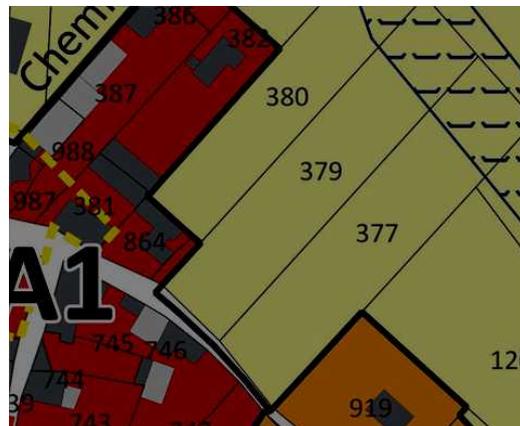
Observation :

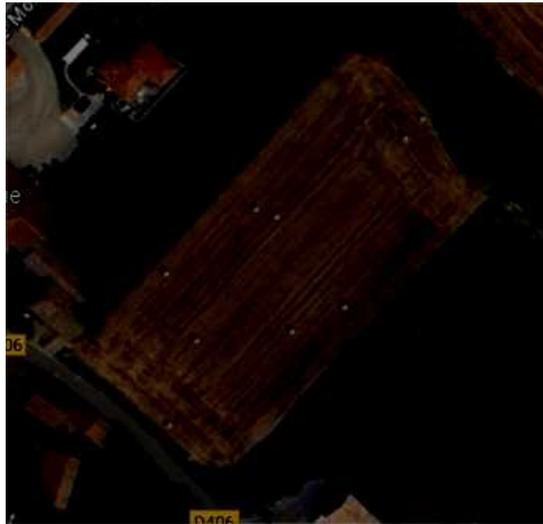
Demande le maintien de la constructibilité pour les parcelles A 377 et 379 pour construire une maison sur chaque parcelle.

Analyse de la commission d'enquête :

Les deux parcelles A377 de 4050 m², et A379 de 3751 m² sont classées en zone A. La photo confirme l'usage agricole de ces deux terrains qui ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine du centre village. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

VEYRE Christian 377 et 379 colombier le cardinal





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 8. Contribution C 67 de Mme BELEVEGUE.

Observation : Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUIH d'Annonay Rhône Agglo, je tiens à vous communiquer mes observations relatives à la parcelle ci-dessus référencée. Je demande le maintien de la constructibilité de la partie sud de la parcelle A380, pour un logement de 150m² garage compris. La desserte de ce terrain est assurée par la RD406 qui distribue également l'ensemble des réseaux de viabilité : - eau potable, - assainissement collectif,- électricité, téléphone

AUCUNE EXTENSION DE RÉSEAUX N'EST REQUISE.

Une logette et le compteur d'eau potable sont installés depuis plusieurs années sur cette parcelle (facture à l'appui). Cette parcelle fait partie du bourg ancien en raison du fait qu'elle a donné lieu à un détachement parcellaire ayant permis la construction de l'ancienne école. Cette parcelle est dans la continuité de la zone UA1 comptant sur l'attention que vous porterez à mon observation et vous en remerciant par avance.

Analyse de la commission d'enquête : Voir 5. 8. 1. @28

5. 8. 9. Contribution @201 de Mme ALLEMAND Marie-Noelle.

Observation :

Les parcelles N° 878 et 880 feuille 000 A03 de la commune de Colombier le cardinal sur lesquelles est implanté un entrepôt, alimenté en électricité et la conduite d'eau est en limite de propriété.

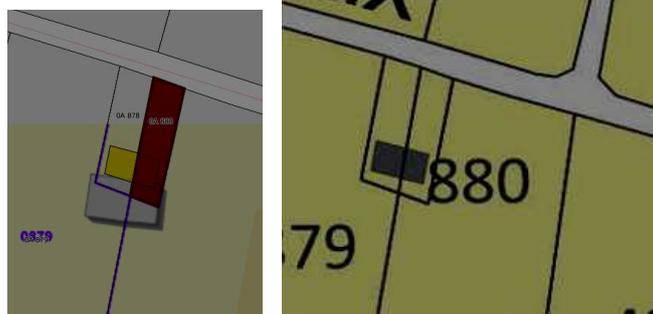
Pour ce bâtiment nous souhaitons une possibilité d'avoir l'accord d'une transformation d'usage avec soit un assainissement autonome à notre charge ou collectif ; En effet, afin

de conserver l'entretien de bâtiment dans un état correct je pense que cela est une solution durable ; Ce bâtiment étant en bordure d'un hameau.

Analyse de la commission d'enquête :

Après vérification au cadastre les parcelles A 878 de 92 m² avec un bâti de 15 m² et A 880 de 92 m² pour un bâti de 20 m² appartiennent à la famille GOUBIN de Colombier le Cardinal Quand ils écrivent un changement d'usage je demande des précisions bâti de 35 m² sur 184 m². Après consultation de la vue de la construction, celle-ci ne remplit pas tous les critères du SCoT permettant une identification en changement de destination puisqu'il ne s'agit pas d'une ancienne construction agricole présentant un intérêt patrimonial.

GOUBIN COLOMBIER LE CARDINAL A878 ET A 880



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 8. 10. Contribution @384 de Mme BRAND Lorène.

Observation :

Notre société, Histoire & Patrimoine, élabore et étudie un projet mixte qui permettrait d'assurer la sauvegarde du Château des Célestins, à Colombier-le-Cardinal, via une réhabilitation d'envergure de l'ensemble.

En tant que porteur de projet, nous souhaiterions porter à votre connaissance que l'actuelle proposition de plan et de règlement de zonage restreint les programmations envisageables et fragilise la fiabilisation du projet.

En effet, le site est actuellement désigné comme secteur NS12, STECAL permettant la réhabilitation des bâtiments en vue d'un équipement culturel, patrimonial et touristique. Afin de proposer un programme de réhabilitation mixte et viable du Château, nous vous sollicitons afin d'intégrer la possibilité de réaliser des logements dans le cadre du secteur NS12.

Par ailleurs, dans une réflexion de limitation de l'impact sur l'environnement du château, il nous semblerait intéressant de réduire les impositions en termes de stationnement pour de l'habitation sur ce site. En effet, le règlement de la zone N impose "1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation." : cela est tout à fait adapté à de l'habitat individuel, cependant cette imposition est trop forte pour les logements collectifs qui pourraient être créés dans le château, et impliquerait des poches de parking trop importantes sur les abords de ce Monument Historique. Nous pensons donc que l'imposition pourrait être réduite à 1 place de stationnement par logement minimum, et 2 places à partir du T3.

Enfin, nous vous sollicitons concernant la zone NJ correspondant à l'enclos du Château. Cette zone interdit tout aménagement d'hébergement, d'hôtels ou autres hébergements touristiques. Certaines parcelles de cette emprise nous semblent cependant, par leur proximité immédiate avec le safari de Peaugres, propices à l'installation d'une activité d'hébergements touristiques écoresponsables. Ce parc pourrait ainsi faire l'objet d'un STECAL, comparables aux secteurs NS16 et NS17, adapté à la localisation précise du parc du Château des Célestins et ouvrant les possibilités à la réalisation d'hébergements touristiques légers.

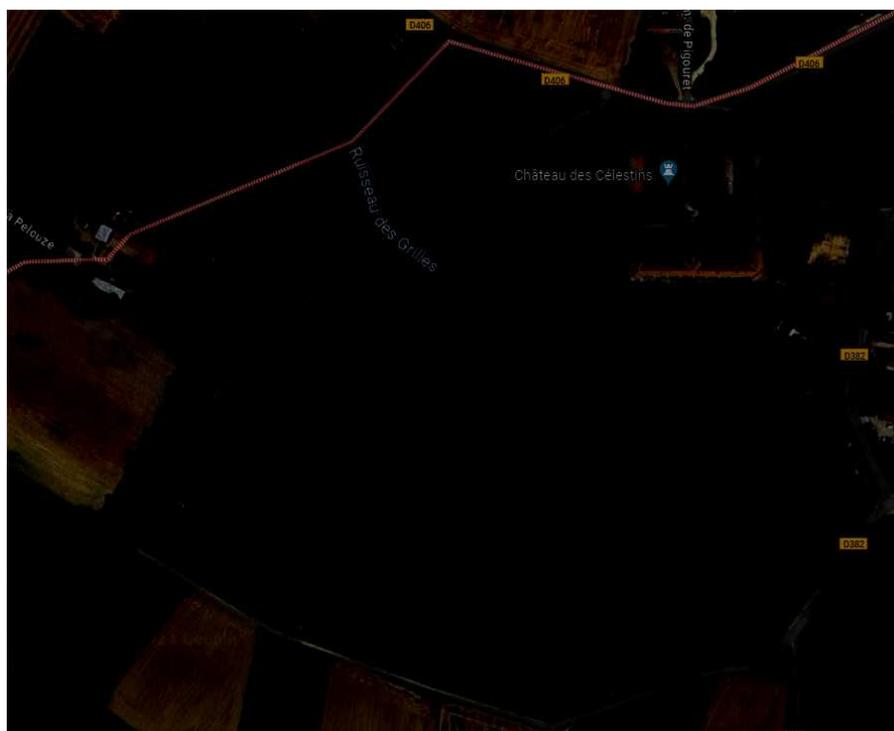
Analyse de la commission d'enquête :

La contribution vise à demander la possibilité de réaliser des logements collectifs dans le STECAL NS12 afin de proposer un programme de réhabilitation mixte et viable du Château. Ce projet demande en outre une dérogation pour la création de moins de places de stationnements que la demande du règlement de la zone N. Il est ensuite demandé de créer un nouveau STECAL dans le parc du château en zone NJ pour créer des HLL. En ce qui concerne le NS12, la contribution n'est pas accompagnée d'un programme définissant l'opération et le contexte financier du projet susceptible de justifier la création de logements et leur destination. L'évolution du NS12 dans le meilleur des cas dépend d'un nouveau passage en CDPENAF dont la politique est de refuser les logements en STECAL. Le château des Célestins de par son importance est singulier, son positionnement proche du Safari parc semble favorable à un projet

touristique. Pour la création d'un nouveau STECAL pour les HLL, il n'y a pas non plus de dossier pour apprécier le projet. Là aussi, l'avis de la CDPENAF est requis.

Il est utile que l'agglomération saisisse la CDPENAF sur ce secteur afin d'exposer le projet et de l'orienter.

Ce château, de par son envergure et l'importance des travaux de réhabilitation à mener, représente un enjeu patrimonial certain qu'il convient de réussir.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH

5. 9. DAVEZIEUX

5.9. 1. Contribution @1 de M CHANAL Franck.

Observation :

Créée en 1975 dans le cadre du lotissement communal du Suc-de-Vaux (extrait plan en PJ), cette parcelle a été incorporée au domaine public (Procès-verbal en PJ) en raison de sa situation particulière et de son usage public.

*** IDENTIFICATION DE LA PARCELLE ***

Dans le PLU actuel, il est noté en page 16 du chapitre I : " Le point culminant est le Suc de Vaux qui domine à 460 m."

C'est en effet sur la parcelle AO36 que se trouve le point culminant de Davézieux matérialisé par une borne géodésique.

*** PROTECTION PAR LE PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

ACTUELLEMENT EN VIGUEUR ***

Dans le PADD actuel (en PJ), on peut lire en page 28 : " Préserver et développer les espaces verts dans le tissu urbain (Suc de Vaux, secteur du Puy et de Plantas) qui apportent une réelle valeur ajoutée aux paysages urbains et une biodiversité."

En Page n°70 (chapitre V du PLU), dans la rubrique « LES ZONES SENSIBLES », il est indiqué : « La commune possède des sites particulièrement sensibles sur le plan paysager. Il s'agit plus particulièrement des zones de pentes boisées où toute modification se ressent fortement et peut porter atteinte à des vues identitaires de Davézieux : la vallée de Vidalon, les Suc de Vaux et du Puy, les flancs de vallon boisés, et enfin le site du barrage de Vidalon. ». ***

CROIX RELIGIEUSE ***

Bien avant que ne soit créé le lotissement communal en 1975, la croix religieuse était présente sur le sommet. Il est indiqué dans le PADD (orientation n°4, page 28) : " Protéger et valoriser les éléments du patrimoine hérités du passé de la commune et sur lesquels repose l'identité du territoire" & " petit patrimoine".

*** BORNES GÉODÉSIQUES ***

Centralement sur la parcelle AO36, se trouvent une borne IGN (photo PJ) ainsi qu'un rivet scellé dans un rocher (photo PJ) tous deux protégés par une servitude de droit public datant de 1950 (PJ). Le but étant de préserver ces éléments dans le temps. Par ailleurs, il est indiqué dans un avis du Domaine public (extrait en PJ) que la "borne géodésique devra rester libre d'accès aux géomètres."

*** ACCÈS DES RIVERAINS A LA VOIE PUBLIQUE ***

Certains riverains disposent d'un portillon d'accès qui donne sur cette parcelle faisant partie de l'espace public.

*** USAGE ACTUEL DE LA PARCELLE AO36 ***

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AO36 appartient à la commune de Davézieux. D'une contenance de

1080m² elle est située en zone UB3 au projet de PLUiH. Il s'agit d'une "dent creuse " dans le secteur.

Elle a pour particularité de recevoir un repère géodésique de l'IGN et une croix en bois assez récente qui a du en remplacer une plus ancienne.

La parcelle est située à proximité d'un point haut sur une crête assez plate. Le site n'est pas répertorié par le ministère de la culture.

Mr Chanal est propriétaire d'une des parcelles voisines. Son intérêt semble être d'empêcher une construction voisine.

Sur la base de nos observations, l'usage public de cette parcelle n'est pas avéré. Le terrain est en friche boisée est n'a pas reçu d'aménagement comme un accès identifié par la commune ou des cheminements piétonniers. Cette analyse ne conduit pas à mettre en cause l'urbanisation de cette parcelle. Si elle est devant être construite, des contacts préalables devront être pris avec l'IGN soit pour garantir l'utilisation du repère géodésique, soit pour le déplacer et le devenir du calvaire devra être traité par la commune propriétaire.

La majeure partie de la parcelle est concernée par un Espace Vert dans l'OAP TVB, ce qui garantira une prédominance paysagère de cet espace. Concernant les espaces verts de proximité, un vaste espace UJ est prévu juste au nord, ce qui permet aux habitants du quartier de bénéficier d'un espace récréatif.

CHANAL FRANCK DAVEZIEUX





Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9. 2. Contribution @3 de Mme GOUTARD Emmanuelle.

Observation :

Au niveau des parcelles 2, 3, 4 et 76 nous nous opposons à ce qu'elle devienne UI. Ce serait une verrue au milieu d'une zone agricole et si proche des habitations ...

Au niveau de la parcelle 54 : zone de concassage industrielle alors que cette parcelle est bien spécifiée zone agricole, pourquoi ?

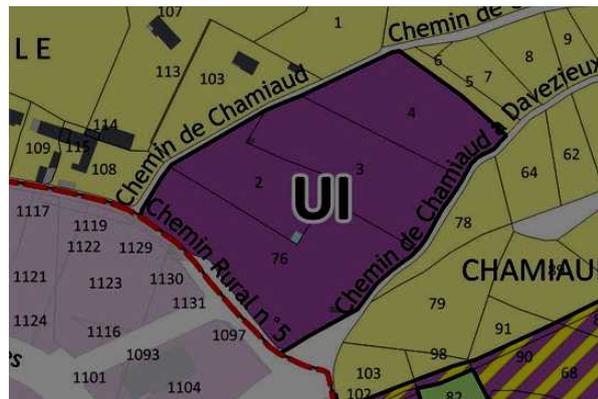
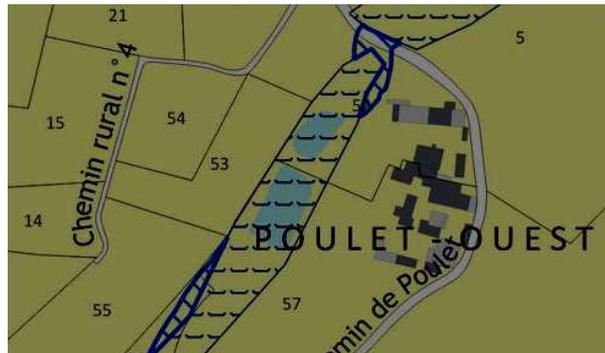
Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AI54 de 2917 m² est effectivement classée en zone agricole au projet de PLUiH. A l'évidence son utilisation semble consister en une activité de recyclage de matériaux, ce qui s'éloigne quelque peu de l'activité agricole. Il semble que le propriétaire de cette parcelle soit éleveur, donc agriculteur et que l'activité de concassage étant terminée la parcelle reviendra à l'activité agricole.

Le demandeur n'est pas propriétaire des parcelles AT2, AT3, AT4 et AT76 classées en zone UI mais voisin.

Le projet de zone UI s'entend comme une zone desservie et prête à être urbanisée, et donc à recevoir rapidement des industriels désireux de s'implanter sur Annonay. Ce projet de zone entre toutefois en concurrence avec l'exploitation agricole de Poulet en consommant 2ha et en remettant en cause sa viabilité.

DUCHAMP POUR LA PARCELLE AI 54



Conclusion :

La CE considère que cette zone pour des développements d'activités économiques facilement mobilisable est importante pour l'agglomération.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUih.

5.9. 3. Contribution @14 de M. NOYER.

Observation :

la parcelle 036 (adjacente à la mienne) a été créée en 1975 en qualité d'espace vert du lotissement communal du Suc de Vaux dont fait partie ma propriété ma parcelle numéro 037 dispose d'un portillon d'accès à cet espace vert depuis toujours qui n'a jamais été contesté par la commune et apparaît même sur le plan , ce terrain ayant toujours appartenu a la commune y construire des habitations me priverait du droit de jouissance de cet espace vert de plus on note la présence d'un calvaire tres bien entretenu et de borne géodésique qui justifient de garder cette parcelle , dominant le village , en espace

vert , cela reste un lieu de promenade et doit être protégée et mise en zone UJ ; en vous remerciant de prendre en compte ces observations , j'espère être entendu.

Analyse de la commission d'enquête :

Mr Noyer expose qu'il a une jouissance de promenade sur la parcelle AO36 dont la commune est propriétaire. Il ne produit aucun acte authentifiant un accord sur ce fait avec la commune, ni sur la présence du portillon. Ces arguments relèvent de considérations de voisinage. Le droit à construire sur la parcelle AO36 est ancien et est pérennisé dans la zone UC du projet de PLUiH.

Cette constructibilité est confortée par la forme urbaine de la zone.

Comme évoqué sur la contribution Chanal, si la parcelle devait être construite, des dispositions devront être prises pour conserver le repère géodésique et traiter la présence du calvaire.



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

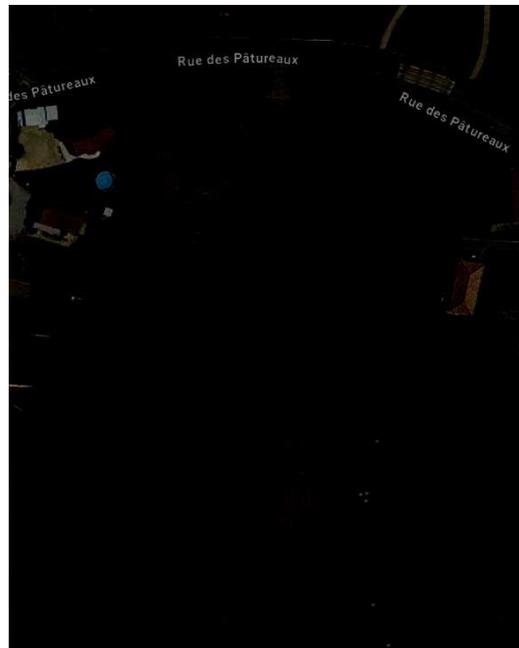
5.9.4. Contribution @32 de Mme TERRASSON Isabelle.

Observation :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre requête et contestation portant sur la décision du PLU de rendre la parcelle de terrain AR39, dont nous avons la propriété sur Davézieux, agricole et non-constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

Mme Terrasson demande à ce que la parcelle AR39 sur Davézieux (c'est une indivision mais je ne retrouve pas le nom de cette personne dans les propriétaires?) devienne constructible (UC1 en continuité des terrains adjacents) car un projet de lotissement est à l'étude. Ce cas nous a été évoqué par M. le maire de Davézieux car un échange a eu lieu entre la commune et les propriétaires de la parcelle, celle-ci devait devenir constructible en contrepartie de cet échange. Est-ce qu'ARA est informé par le maire de Davézieux de cet arrangement pré-PLUiH? Celui-ci semblait dire que la modification de zonage ne poserait pas de problème?



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 5. Contribution E33 de Mme TERRASSON Isabelle

Observation :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre requête et contestation portant sur la décision du PLU de rendre la parcelle de terrain AR39, dont nous avons la propriété sur Davézieux, agricole et non-constructible. Cordialement, Isabelle Terrasson (fille de Geneviève Richard)

Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en @32 4. 9. 4.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 6. Contribution @38 de M. DELAIGUE Renaud.

Observation :

Je suis habitant du quartier suc de vaux et le terrain est un espace ou je vais de temps en temps. D'une part parce que c'est le point culminant de la commune.

Et ce serait bien que le sommet de la commune ne se transforme pas en zone constructible et habitation. Ensuite parce que ce terrain a toujours été un espace vert, arboré qui permet de garder de la végétation dans un lotissement. Ce qui n'est pas négligeable aujourd'hui au vu des demandes sociétales de re-végétalisation.

De plus ce terrain comporte une borne géodésique intransférable et aussi une croix qui a été restauré il y a peu de temps.

J'y vois donc une volonté de conserver ce terrain en tant qu'espace vert et espace public. J'espère que ma demande sera entendue.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse en @1 et 4. 9. 1.

Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 7. Contribution @39

Observation :

Lorsque nous avons acheté une maison dans le quartier du suc de vaux, ce terrain nous a été présenté comme espace vert non constructible étant donné sa fonction mais surtout parce qu'il y a une borne géodésique sur laquelle il est impossible de construire et qu'il faut laisser accessible. Celui-ci représente aussi une "enclave" de verdure au milieu du lotissement. Ce terrain est normalement sur le domaine public et je souhaiterais qu'il le reste et qu'il soit classé non constructible. Une autre raison à cette demande est la nature même du terrain. En effet, ce terrain est un rocher (point le plus haut de la commune) et tous travaux de construction sur ce rocher risque d'entraîner des dégâts importants sur les habitations avoisinantes, donc du mécontentement et des risques de recours. Merci pour votre écoute et en espérant que ma contribution soit comprise.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse en @7 et 4. 9. 1.

Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9. 8. Contribution C68 de Mme ROSSIGNOL Maud.

Observation :

J'interviens auprès de la commission d'enquête du PLUiH pour la parcelle AP113 sur la commune de Davezieux au lieu-dit "les blaches" rue de la Justice, dont j'ai hérité dans les années 2010 et qui était constructible. Mes parents demeuraient sur l'ensemble de la parcelle depuis 1980. Actuellement retenu pour des raisons professionnelles (pharmacien au centre hospitalier de Roanne), j'ai pour projet depuis cette donation d'avoir un pied à terre ce qui faciliterait une certaine proximité auprès de mes parents vieillissants et de ma sœur "vulnérable". En 2019 (courrier joint) ma mère sollicitait Monsieur le Maire Zahm pour le classement de cette parcelle, celui-ci l'avait complètement rassurée quant à la réalisation de mon projet. cette parcelle peut-être considérée comme viabilisée car elle pourvue (voir photos) :

- du réseau électrique un poteau est en place**
- du tout à l'égout (regard en place)**
- accès à l'eau coffret de raccordement existant**

De plus nous avons cédé gracieusement du terrain pour l'élargissement de la route (voir plan). Dans l'attente d'une réponse favorable.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette parcelle AP113 de 1786 m² est classée en zone A.

En application de la loi Climat et Résilience de 2021 qui conduit les collectivités à limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et compte tenu du cadrage de l'État et du SCOT des rives du Rhône, le projet de PLUiH de l'agglomération a consommé l'ensemble de la surface autorisée. Il n'est donc plus possible de consommer de nouveaux ENAF.

ROSSIGNOL MAD AP 113 DE 1786 M²



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.9. Contribution @76 de Mme SEUX Annie.

Observation :

Suite à notre rencontre avec le commissaire enquêteur en mairie de Vernosc les Annonay le 15 mai 2024, concernant la zone Jossols Sud qui a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement, nous demandons de classer cette zone à aménager, comme elle est actuellement sur le PLU de la commune de Davézieux.

Veillez trouver en pièce jointe un courrier ainsi que des plans du projet.

Analyse de la commission d'enquête :

Propriétaire d'une parcelle qui fait partie d'un ensemble avec M. Gardier (adjoint Annonay), M. Roux, M. Triboule Michel et M. Berne. Dans le PLU précédent terrain en zone 1 AUC. Permis d'aménager en décembre 2019 avec une zone humide pour laquelle un dossier "zone humide" a été fait en 2020 (frais engagés) Mais blocage du dossier à cause du propriétaire de la AK 220 qui a retardé le dossier. Souhaite que tout le tènement concerné par le permis d'aménager en 2019 soit remis en zone constructible. Compte tenu de toutes les démarches engagées par les propriétaires, y aurait-il possibilité de compensation avec une autre zone 1AUB3 sur la commune ? réponse MO La notion de compensation n'est pas adaptée. Si le projet évoqué n'a pas abouti par le passé, celui-ci découle d'une absence de consensus entre les propriétaires d'une zone d'urbanisation future soumise à aménagement d'ensemble (blocage de la parcelle AK220 d'après le courrier).

Dans le cadre du PLUiH, d'autres secteurs d'urbanisation future, plus proches du centre de Davézieux, permettent à Davézieux d'atteindre ses objectifs d'urbanisation tout en tenant compte des prescriptions du SCoT des Rives du Rhône découlant des obligations de sobriété foncière. Il n'était pas possible dans le cadre du PLUiH d'intégrer le secteur mentionné dans cette contribution.

Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9.10. Contribution @101 FRAPPA Julien TORRE.

Observation :

Suite à vos indications je vous réitère mes propos par écrit: Pour accompagner le développement de la société FRAPPA pour laquelle nous avons embauché 150 CDI en moins d'un an.

Nous sommes devenu propriétaire d'un terrain et bâtiment sur la commune de DAVEZIEUX parcelle figurant au cadastre AB162 au lieu-dit les bleuets.

Historiquement il y avait sur ce terrain le dépôt d'une entreprise générale de bâtiment connu sous le nom de ROUX et CABRERO

Nous y stockons actuellement une centaine de châssis pour le compte de nos clients prêt à être carrossés.

A moyen terme nous souhaitons embaucher sur ce site une trentaine de salariés pour y fabriquer toutes les parties mécano soudés et montage d'accessoires

De nos châssis de semi-remorques et porteurs de nos clients.

L'aménagement des 1800 m² de bâtiment, voir leur extension sera nécessaire dans les 3 ans à venir.

Or le nouveau PLU classe la moitié de la parcelle en zone d'habitation UB (zone orange) alors qu'elle est actuellement en zone Industrielle UI (zone violette).

Merci donc de maintenir la totalité de la parcelle en UI pour permettre d'exercer notre activité industrielle. En vous remerciant par avance.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AB162 15008 m² a été rachetée par Frappa pour développer son activité.

Cette parcelle a été tronquée et classée en partie en UB3, ce qui ne correspond pas à son emploi qui semble pérenne. La délimitation du zonage appliqué sur la parcelle AB162 fait suite à un ancien projet (d'un autre porteur projet) pour lequel la partie Nord était envisagée en habitat. Il était donc recherché un basculement d'une partie à dominante industrielle vers de l'habitat.

Au regard de la présente demande, l'ensemble de la parcelle AB162 pourra être rebasculée en zone Ui. Il s'agit d'une demande également formulée dans l'avis communal de Davézieux.

FRAPPA AB 162 EN ZONE UI EN TOTALITE



Conclusion : La CE recommande que l'intégralité de la parcelle AB162 soit classée en zone UI. Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5. 9.11. Contribution C132 de PEREIRA PINTO.

Observation :

Suite à la consultation du projet de PLUIH, nous nous permettons de vous adresser ce courrier dans le cadre de la procédure d'enquête publique pour vous faire part de nos observations. Notre maison d'habitation est située sur la commune de Davézieux au 240, rue des châtaigniers sur la parcelle cadastrée AL79. ce terrain d'une superficie de 8217m² est actuellement classé en zone UC constructible (voir zonage actuel). Dans le cadre du projet de PLUIH une partie de ce terrain serait classé en zone N Naturelle sur une surface de 5700m² dont une parcelle aménagée autour de notre maison d'une surface d'environ 2000m². cette zone est entièrement clôturée (cf photos).

Nous avons attentivement consulté les pièces constitutives du dossier de PLU soumis à l'enquête publique et cela appelle plusieurs remarques de notre part.

Observation 1 :

Notre terrain est entièrement desservi par les réseaux (eau, électricité, assainissement, téléphone)

Il a un accès direct à la voie publique.

Il est totalement intégré dans une zone déjà urbanisée avec des constructions qui l'entourent de part et d'autre, dont le lotissement du Grand Pré en face.

Il est entièrement clôturé par nos soins.

Ceci correspond bien aux exigences du PADD (p7) à savoir un confortement au sein des espaces déjà urbanisés, une densification des terrains déjà bâtis et une mobilisation des dents creuses. On voit

clairement sur le règlement graphique que ce terrain est isolé au milieu de terrains déjà construits. C'est une véritable "dent creuse (voir règlement et photos à l'appui). Pour être en cohérence avec les exigences du PADD, nous ne percevons pas ce qui motive le classement de ce terrain en zone naturelle et non en zone urbanisée, sachant qu'il est bordé d'habitations de part et d'autre. (ci joint règlement graphique)

Observation 2 :

Notre terrain est situé à moins de 12 min du centre village, à proximité des commerces, des équipements médicaux, des établissements scolaires (maternelle au collège), des équipements sportifs et cultures (stade, salle de spectacle).

Ceci correspond aux exigences du PADD(p6) à savoir une structure urbaine des courtes distances (de la ville des 5 minutes pour les centralités de proximité à la ville du 1/4 d'heure pour les pôles les plus structurants) et des espaces de bien multifonctionnels et en lien avec le bien-être des habitants autour d'une mixité de fonctions.

1. un projet de territoire qui valorise et s'appuie sur l'armature urbaine existante

4. structurer le territoire autour d'un maillage de centres-villes et de centres=bourgs denses et vivants en privilégiant :- l'intensification des fonctions plutôt que l'étalement

- un développement par renouvellement urbain

- une structure urbaine de la ville des courtes distances qui réduit les déplacements motorisés et participe à réduire les émissions de gaz à effet de serre (de la ville des 5 minutes pour les centralités de proximité à la ville du 1/4 d'heure pour les pôles les plus structurants)

5. construire les centralités comme des espaces de vie multifonctionnels et en lien avec le bien-être et la santé des habitants, autour d'une mixité de fonctions ;

- habitat adapté à tous les besoins,

-commerce diversifié

-identité et attractivité urbaine et sociale, loisirs et culture

services équipements non marchands et polarités médicales

Le PADD préconise également d'encourager la réalisation de nouveaux logements dans le secteur à moins de 500m d'un arrêt de bus (p14) et d'articuler l'offre de foncier aux abords des axes de déplacement principaux(voir photos.

5 encourager, dans le centre urbains , la réalisation de nouveaux logements dans les secteurs à moins de 500m d'un arrêt de bus.

Les transports publics sont situés à moins de 500m, toujours conformément aux exigences du PADD.les accès aux axes de circulation sont situés à moins de 300m (déviation Marenton)

PADD page 4 n°17 Articuler l'offre de foncier économique et la qualité de sa desserte, en privilégiant les implantations aux abords des axes de déplacement principaux.

Observation 3 :

En ce qui concerne le classement en zone naturelle, le PADD(p20) préconise de mettre en valeur les espaces naturels remarquables. Conformément au règlement P174 du PLU de Davézieux applicables à la Zone n, celle ci comporte des secteur à protéger en raison de la présence en zone humide et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux.

Notre terrain ne présente pas ce caractère. Notre propriété n'est pas un réservoir de biodiversité, ni une zone boisée. Il n'est pas situé en zone humide. Etant entouré de constructions et clôturé de toutes parts, il n'est pas propice au passage de la faune.

par ailleurs la rue des châtaigniers est très fréquentée. De nombreux véhicules circulent chaque jour pour accéder au lotissement du Grand Pré et aux maisons voisines. Les véhicules de la mairie empruntent chaque jour cette voie pour accéder à un local technique. Un paysagiste circule également chaque jour pour décharger des déchets verts dans un terrain voisin de ce local.

Les week-end il y a également un fort trafic pour accéder au centre de dressage canin.

Tout ce trafic est donc peu propice au classement en zone naturelle.

Selon le PADD (p22 33), il faut définir des limites claires entre les espaces urbains et naturels.

La zone naturelle est bien identifiée de l'autre côté de la rue des châtaigniers avec notamment un parc de château. Elle correspond à une surface significative d'environ 15 hectares propices à la faune et la flore.

Notre terrain n'a pas de liaison avec la partie Nord. la rue des Châtaigniers marque une limite précise entre les zones naturelles et les zones constructibles où se situe notre terrain. Il est bien évident que les espaces naturels se trouvent plus éloignés au nord de; notre qui lui est bien intégré dans un espace urbanisé.

Par ailleurs un projet d'élargissement de la rue des châtaigniers est prévu par la mairie sur une surface de 5450m². Ce projet va donc encore accentuer le partage entre des deux zones.

En conclusion nous pensons qu'il y a plusieurs incohérences par rapport au PADD dans le choix de la délimitation des zones dans le règlement graphique.

Nous sollicitons donc par la présente le maintien de ce terrain en zone UC constructible.

pièces jointes : extrait cadastral, carte plu avant et projet, photos...

Analyse de la commission d'enquête :

Le déposant, développe une argumentation pour démontrer que sa parcelle enserré dans des espaces construits, proche de tous les réseaux, par les transports urbains et à une distance raisonnable du centre-ville. La parcelle AL79 d'une contenance de 8239m² est située dans un tissu urbain lâche de périurbanisation (voir photo aérienne) dans lequel quelques parcelles sont ouvertes à l'urbanisation.

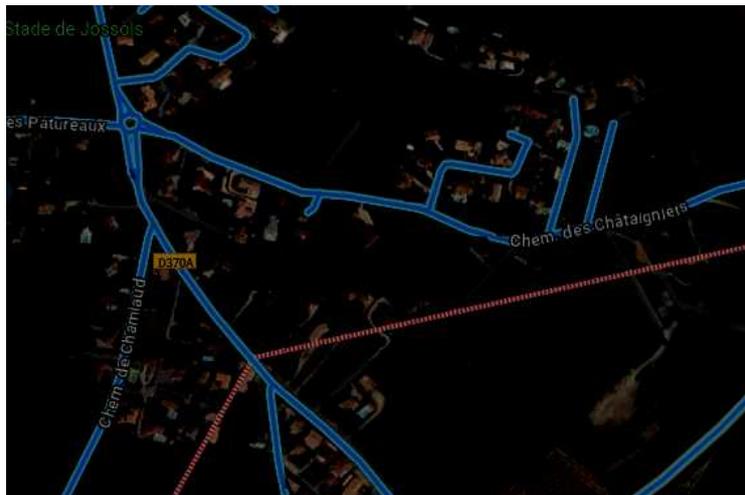
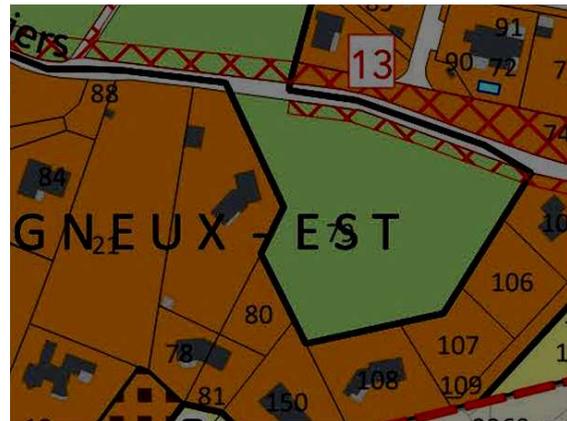
La construction d'une telle surface proche de 1ha devrait représenter un projet au niveau de l'agglomération traduit par la présentation d'une OAP destinée à cadrer la densité de logements attendus.

Or, le projet de PLUiH est dimensionné pour satisfaire les besoins de développement de la population sur toutes les communes dont Davézieux.

Ce tènement (bien que ceinturé par une voie et du bâti) est un espace agricole ou naturel (puisque la surface dépasse le seuil des 2500 m²) en extension de l'enveloppe urbaine existante (consommant des ENAF).

En application de la loi Climat et Résilience de 2021 qui conduit les collectivités à limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et compte tenu du cadrage de l'État et du SCOT des rives du Rhône, le projet de PLUiH de l'agglomération a consommé l'ensemble de la surface autorisée. Il n'est donc plus possible de consommer de nouveaux ENAF.

PEREIRA PINTO AL 79



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.12. Contribution @135 de Mme ZIBOUX Virginie.

Observation :

C'est clair que la désormais célèbre parcelle AO36 doit selon moi rester une zone naturelle et que le nouveau PLU doit en tenir compte. Sinon, il n'y aura plus le moindre bois où on pourra se promener dans le quartier et tout sera privé, à part la route !

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse en @1 et en 5. 1.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 9.13. Contributions E 140 et E 141 de PEREIRA PINTO.

Observations et analyses de la commission d'enquête : voir C132 et 4. 9.11.

Ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.14. Contribution @172 de M. QUENETTE Marc Antoine.

Observation :

Demande de :

- reclassement de la partie ouest de la parcelle AM 214 en constructible au titre des "coups partis", conformément à l'ancien PLU, pour prendre en compte l'autorisation de division parcellaire en vue de lotir n° DP07078 22 A 0054 du 22 septembre 2022,
- retirer l'emplacement réservé au droit de cette parcelle AM 214 pour la partie constructible, qui a été déjà pris en compte par la procédure d'alignement approuvé le 20 janvier 2023 par la mairie,
- élargissement du zonage NS4 pour prendre en compte le permis de construire du 29 septembre 2023 n°PC 07078 23 A 0025.

Ces éléments sont précisés dans le document joint.

Analyse de la commission d'enquête :

Le bénéfice de la DP est acquis pendant sa période de validité, ce qui permet de déposer un permis de construire.

Demande d'élargissement du zonage NS4 pour prendre en compte le permis de construire du 29 septembre 2023 n°PC 07078 23 A 0025. Le permis de construire concerne bien les bâtiments au voisinage du STECAL NS4.

La suppression de l'ER4 peut être opérée, un alignement existe.

L'extension NS4 sur bâtiment existant sans ajout de constructibilité nouvelle ne pose pas de difficulté technique, si ce n'est d'en informer la CDPENAF.

QUENETTE MARC ANTOINE 214 + ER 4



4	Elargissement de la rue Emile Zola	COMMUNE
---	------------------------------------	---------

Conclusion : L'ER4 sera supprimé du règlement graphique.

5. 9. 15. Contribution @239 de M. SAGNOL Benoît.

Observation :

J'ai un projet de construction sur la parcelle AL110 dont je suis propriétaire et qui devient zone agricole dans le nouveau PLUIH.

Je souhaite donc déposer un recours pour me permettre de construire ma maison individuelle.

J'ai fait viabiliser cette parcelle constructible il y a quelques années :

- création d'un chemin collectif
- bouche d'égouts/eaux pluviales -logette électricité/téléphone
- piquage eau potable en attente de compteur.

Pour information, nous avons également autorisé le passage des égouts pour le lotissement Les Pras à Vernosc et leur raccordement à notre réseau d'eaux usées.

Par ailleurs, la parcelle adjacente est construite.

EN PJ : le dossier que je n'ai pas déposé à la mairie car les demandes sont a priori suspendues à la mise en place de ce nouveau PLUIH.

Analyse de la commission d'enquête :

Suite de succession, Monsieur Sagnol est propriétaire de la parcelle AL 110 sur Davezieux. Elle est classée en A dans le PLUIH ce qui est confirmé par la photo aérienne. De plus la parcelle est située en périphérie d'un noyau secondaire pour lequel les extensions ne sont pas admises en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône. Ce tènement (bien que ceinturé par une voie et du bâti) est un espace agricole ou naturel

(puisque la surface dépasse le seuil des 2500 m²) en extension de l'enveloppe urbaine existante (consommant des ENAF).

SAGNOL Benoît AL 110



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.16. Contribution @276 REVOL

Observation :

Nous possédons sur la commune de Davézieux les parcelles AO 4, AO5, AO441 sont en zone UC depuis de nombreuses années, achetées et transmises alors qu'elles étaient déjà en UC. Les VRD (réseaux EP et EU séparatifs) ont été réalisées il y a une dizaine d'années lors de la construction sur la parcelle AO10 afin d'accueillir dans le futur l'implantation de 5 bâtiments. Il s'agit d'un projet familial qui nécessite du temps pour être mis en œuvre.

La parcelle AO441 a déjà cédé du terrain à la commune pour l'élargissement de la rue de la justice. Ces parcelles sont accessibles par la rue de la justice et la rue de Boulieu, permettant un accès facile. Cette parcelle est à moins de 5min à pied du centre du village

et des magasins d'alimentation (Grand-Frais, boulangeries, carrefour-market, marché hebdomadaire, etc) ainsi que du pôle médical, banques, etc...

Nous vous demandons le maintien de ces parcelles en zone constructible UC ou UB.

Nous tenons à préciser que les propriétés de l'exploitation agricole REVOL ont été de nombreuses fois amputées par différentes expropriations et élargissements de voies :

- Route nationale RN82 devenue route départementale RD820
- Création du Rond-point de Cheval à Davézieux
- Création nouvelle voie de Gourdan sur Davézieux
- Création Passerelle sur Saint-Clair
- Création déviation de Davézieux
- Création de la rocade Est sur Davézieux et Vernosc
- Elargissement de la rue de la république à Davézieux
- Extension du cimetière de Davézieux
- Et dernièrement signature de l'élargissement de la route de Gourdan sur Saint-Clair

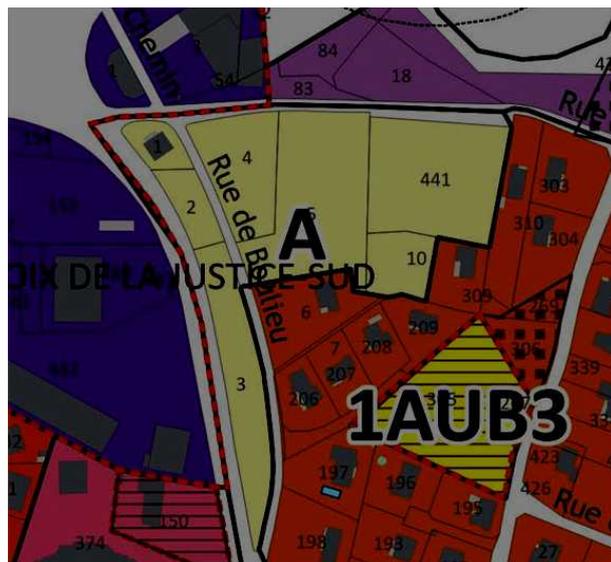
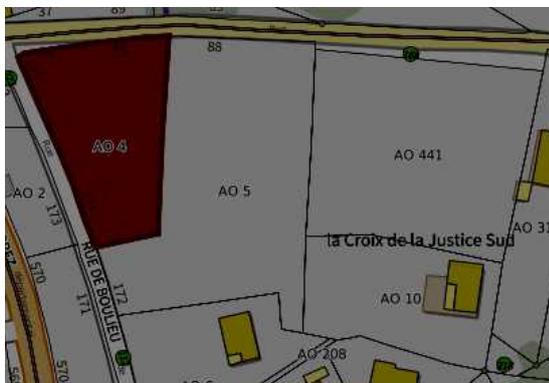
Les expropriations ont eu pour impact de supprimer la retenue principale d'eau de l'exploitation agricole. Actuellement il ne reste non pas une exploitation agricole viable, mais une propriété en utilisation de cotisant solidaire.

Nous espérons vous avoir convaincus du bien-fondé et de la pertinence de nos demandes.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Analyse de la commission d'enquête :

Les parcelles AO 4, AO5, AO441 sur la commune de Davézieux sont en zone A. La demande porte sur un classement en zone UC. La demande du contributeur ne semble pas justifiée s'agissant d'un tènement agricole de plus d'1 ha. Le bilan ENAF du PLUiH est déjà trop élevé il n'est pas possible de rajouter de nouveaux terrains constructibles. D'autres terrains ont été retenus pour répondre aux besoins de l'urbanisation des 15 prochaines années.



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.17. Contribution @277 REVOL Stéphane.

Observation :

Nous avons à Davézieux sur la parcelle AP213 un permis de construire PC0707820A0017 pour 3 logements (2 bâtiments). L'achèvement pour le premier logement a été déposé en mairie de Davézieux le 15 mars 2024, la deuxième tranche des travaux pour les deux autres logements commence prochainement. La taxe d'aménagement a été réglée en 2023 pour les 3 logements.

Le plan de projet du PluiH place ce dernier bâtiment en zone agricole, ce qui nous semble être une erreur, le permis étant toujours valable.

Nous vous demandons le maintien de cette parcelle en zone constructible UC comme auparavant. Nous espérons vous avoir convaincus du bien-fondé et de la pertinence de nos demandes.

Analyse de la commission d'enquête :

Le permis de construire a autorisé une construction de bâtiment sur un terrain placé maintenant en zone A au projet de PLUiH. Les travaux de construction peuvent être poursuivis tant que les autorisations sont valides aux termes du code de l'urbanisme. A l'issue de ces constructions ou de la validité des autorisations, l'agglomération décidera de l'opportunité de modifier le règlement graphique à l'occasion d'une future évolution du PLUiH.

REVOL STEPHANE DAVEZIEUX



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.9.18. Contribution de M. MAZET

Observation :

Je viens pour consulter le projet PLUIH sur Davezieux concernant la parcelle AO434 un emplacement réservé est prévu à ce niveau-là, or j'ai une parcelle de 1173m² que je souhaiterais pleinement occuper pour une construction.

Analyse de la commission d'enquête :

M. MAZET est propriétaire de la parcelle AO 434 de 1173 m² sur la commune de Davézieux, Cette parcelle est concernée par l'ER 9 Élargissement Suc de vaux. La parcelle en zone UB3 est constructible et le règlement graphique indique qu'une décision d'urbanisme a été délivrée.

MAZET BATISTE PARCELLE AO 434 EN ZONE UB3 ER 9





Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

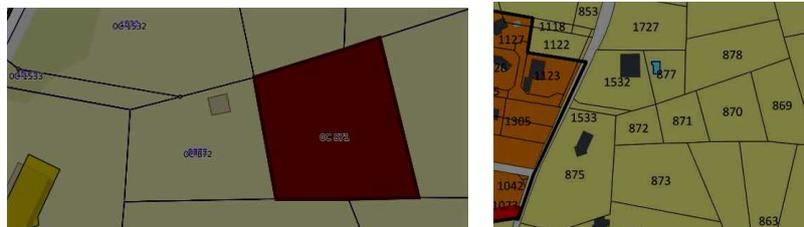
5.10 FELINES

5. 10. 1. Contribution C40 Mme et M. MOINE.

Observation : Madame Monsieur Moine demandent que leurs deux parcelles C871 de 1224 m² et C 872 de 946 m² deviennent constructibles. Après vérifications au cadastre il n'y a pas de bâti sur ces deux parcelles qui sont classées en zone Agricole.

Analyse de la commission d'enquête : Les deux parcelles de Mme et M. MOINE sont en zone A comme on peut le voir sur le règlement graphique qui confirme que ces parcelles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. L'usage agricole est confirmé par la photographie aérienne. Ces deux parcelles resteront inconstructibles. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

MOINE FELINES C 871 ET C 872





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 2. Contribution R49 de M. Jean-Louis SERVE.

Observation : Propriétaire de la parcelle A 1171 d'une superficie de 8340 m². située en zone U lorsqu'elle a fait l'objet le 9/2/2019 d'une déclaration préalable pour de 2 lots de 5000 m² et 3000 m² et d'un permis de construire en date du 28/2/2019. Sur la surface de 5000 m² en vertu du permis de construire, j'ai fait édifier ma résidence principale. Au regard du PLUiH, le surplus de cette parcelle est classée en zone agricole bien que située au coeur du village à 5 minutes du carrefour. Parcelle entièrement viabilisée, eau-égoût-électricité - eaux pluviales - téléphone - fibre. Elle est exactement située en parallèle du terrain sur lequel la mairie est en train de faire édifier sa résidence sénior. Je me suis rendu à plusieurs reprises à la mairie de Félines auprès de M. Tony Grange en charge de l'urbanisme pour faire valoir mes droits en constatant l'absurdité de la chose. La commune de Félines sans ses réserves concernant le PLUiH demande d'ailleurs le changement de zonage de cette parcelle. Je vous remercie de bien vouloir entériner cette demande pour que le surplus de ma propriété demeure en zone constructible comme elle l'a toujours été. A défaut, je me réserve le droit d'intenter toute procédure judiciaire à l'encontre d'Annonay Rhône Agglo compte tenu de l'importance du préjudice financier que je subis.

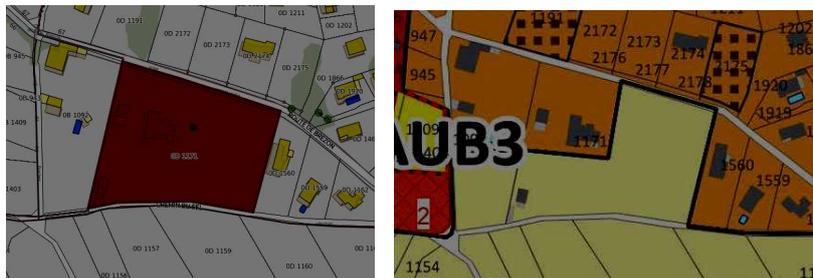
Analyse de la commission d'enquête : La partie de la parcelle D1171 de 9349 m² qui a été classée en zone A sert d'enclos aux chevaux de M. SERVE, comme on peut le voir sur la photo aérienne jointe. M. SERVE a clôturé le terrain pour bien séparer les chevaux de la maison.

Cette partie de terrain a donc bien un usage agricole. De plus, cette surface de près de 1ha en limite d'agglomération n'est pas située dans l'enveloppe urbaine de FELINES et s'ouvre vers d'autres terres agricoles. En application de la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose une

diminution très volontariste de la consommation d'ENAF, il n'est pas justifié d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain. L'urbanisation d'une telle surface devrait répondre à un projet communal et se faire sous forme d'OAP densité conformément aux règles édictées dans le PADD du projet de PLUiH.

En conséquence, cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

SERVE JEAN LOUIS FELINES D1171



5. 10. 3. Contribution R70 de M. SOURDILLON Guy

Observation : Bonjour, demande pourquoi la parcelle 1883 sur la commune de Felines que j'avais l'autorisation préalable m'a été supprimée du PLUiH.

Analyse de la commission d'enquête : Si une déclaration préalable de division est accordée est en cours la parcelle D1883 de 619m², le reclassement de la parcelle sera envisagé lors d'une future révision du PLUiH.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 4. Contribution R85 de M. SAINT-BONNET Philippe.

Observation : Ma demande concerne les parcelles C491 et 493 de la commune de Félines 07340. Nous souhaiterions, suite à une donation partage, garder une partie de la parcelle 493 en zone agricole afin de garder la possibilité de faire une extension sur la parcelle C491.

Analyse de la commission d'enquête : Les règlements des zones A et N autorisent des extensions limitées. La modification du PLUiH ne s'impose pas.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 5. Contribution R87 Mme GUIGON Elisabeth.

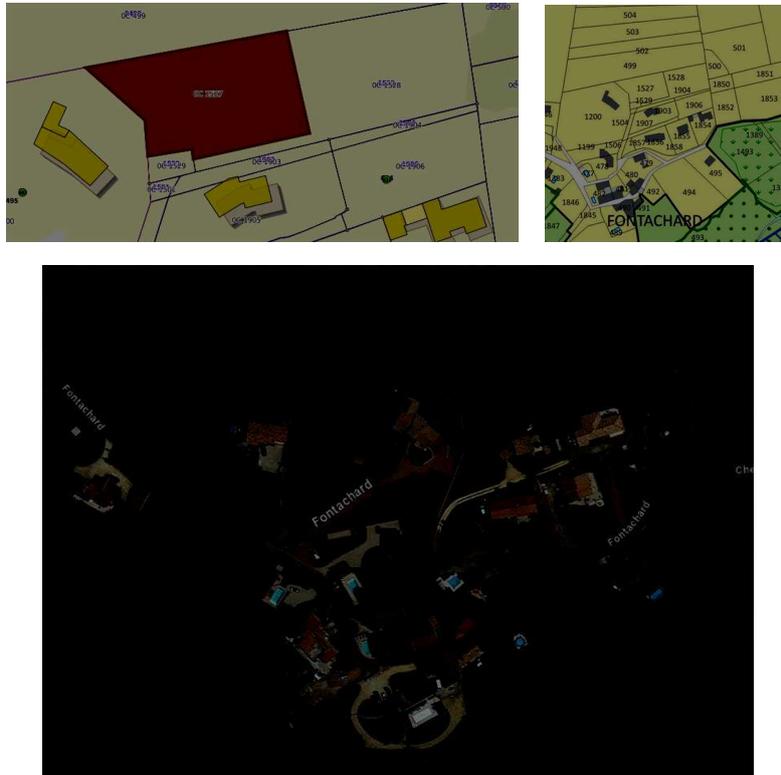
Observation : Communes de Félines (07340)*

Parcelle C1527 appartenant à Mme Elisabeth GUIGON (1486m²) et parcelle C1528 appartenant à Monsieur Dominique CHEVAL (1751m²) construction d'une maison sur chacune des parcelles d'une superficie de 120m² + garage de 30m² et ce suite à une donation partage. Recours Tribunal Administratif en cours pour les 2 parcelles. Ce terrain est entouré sur 2 côtés de parcelles construites.

Analyse de la commission d'enquête : Mme GUIGON veut construire deux maisons sur des parcelles classées en zone A au règlement graphique qui confirme que ces parcelles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. L'usage agricole est confirmé par la photographie aérienne. Ces deux parcelles resteront inconstructibles. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un

ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

GUIGON ELISABETH FELINES



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 6. Contribution E100 de M. SAINT-BONNET Philippe

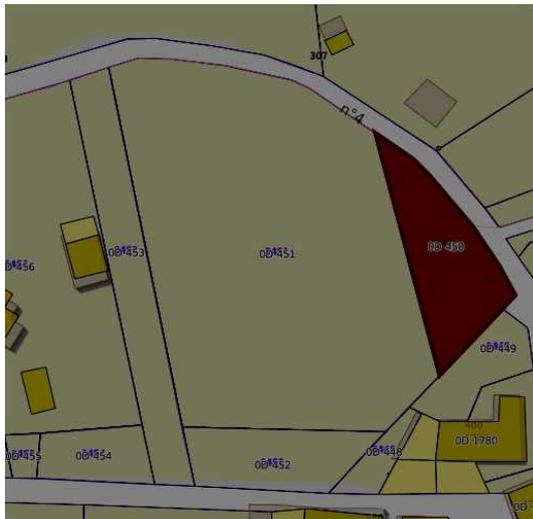
Observation : Garder la possibilité de faire une extension entre la maison située sur la parcelle 491 et une partie de la parcelle 493,



Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en E 85. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.10.7. Contribution @147 anonyme.

Observation : Ces parcelles sont totalement entourées de zone construites et pourtant elles sont en zones agricole, pourquoi ? parcelles N° 450 &451



Analyse de la commission d'enquête :
Les parcelles D450 540 m² et D451 3720 m² sont classée en zone A dans le projet de PLUiH. Le zonage a été délimité en appliquant le principe de non-extension des hameaux et noyaux secondaires en application du PADD, lui-même établi en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 8. Contribution @186 Mme BLANC Laurence

Observation :

J'ai été reçue ce mardi 11 juin en mairie d'ANNONAY dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUiH. Suite à notre échange, il m'a été conseillé de faire remonter mes remarques par écrit.

Je suis en effet propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de FELINES. Parcelles qui ont été regroupées sous l'appellation 1AUB3 (OAP VAUDINET).

1ère remarque : je souhaiterais conserver l'intégralité du « jardin privé à créer » (en dessous des lots libres sur le plan OAP avec schéma VAUDINET). En effet, la maison en « L » en bas à gauche de cet espace m'appartient et je souhaiterais en faire une maison « familiale » pour mes enfants qui n'habitent plus ici.

2ème remarque : je souhaiterais également être assurée de pouvoir construire une piscine sur ce même espace et pouvoir (éventuellement) ajouter une véranda ou une avancée sur cette maison existante depuis plus de cent ans.

3ème remarque : j'ai contacté un promoteur pour savoir si l'OAP proposée sur le « schéma » VAUDINET était réalisable car les contraintes imposées ne me permettent pas de mener à bien le projet. Je vous joins ce qu'il a pu me proposer et qui me paraît plus cohérent au niveau architectural (bâtiments plus homogènes).

4ème remarque : cette version nécessitera potentiellement d'agrandir de quelques mètres au nord la zone de l'OAP pour pouvoir proposer un espace vert accessible pour les habitants.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ces remarques.

Sincères salutations, Laurence BLANC (née TROUILLET) 06 50 66 43 05 ou 06 333 444 10

Analyse de la commission d'enquête :

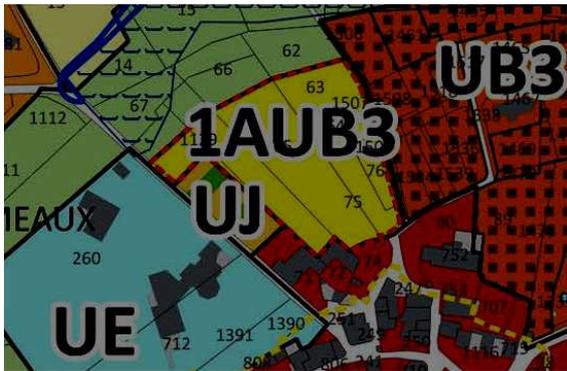
Lorsque j'ai reçu cette personne, il m'a demandé une petite partie du jardin au sud de l'OAP pour implanter une piscine. Pourquoi pas sur quelques mètres carrés.

Maintenant, il demande la partie sud de l'OAP qui apparaît en jardin pour son usage personnel et en compensation demande l'agrandissement de l'OAP vers le nord!

Il présente par ailleurs des schémas réalisés par un promoteur qui modifient le schéma de l'OAP.

La CE considère que cette OAP est un élément qui correspond aux impératifs de construction de la commune de Félines sur la période de 15 ans du PLUiH

La modification de l'OAP, pourra être traitée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone mais sans son extension.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 9. Contribution de R191 de M. GRANGE Roger.

Observation : GRANGE ROGER FELINES C1551 G1471 ZONE A

Analyse de la commission d'enquête : Monsieur GRANGE Roger est venu en mairie de PEAUGRES au sujet de ses deux parcelles C 1551 de 3019 m2 et C 1471 de 10982 m2. Je l'informe que ses deux parcelles sont classées en zone A dans le projet de PLUiH ARA.

Les deux parcelles sont en zone A conformément à leur usage actuel. Ces parcelles ne sont pas contenues dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH, sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 10. Contribution R222 de Mme CHAPIGNAC Patricia.

Observation : Propriétaires à Félines des parcelles à Prost :

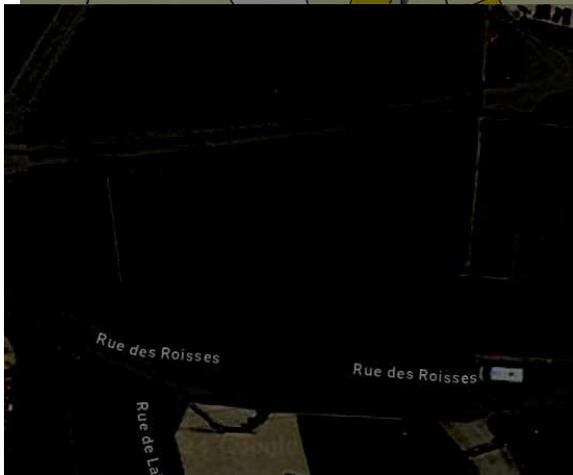
- parcelle n°C1809 avec égout, électricité et eau, voirie en bordure, les voisins rouspètent chaque fois qu'on sulfate

- parcelle N° C312 avec égout, électricité, et eau, voirie en bordure on a arraché la vigne suite aux remontrances des voisins. Ces deux parcelles étaient constructibles.

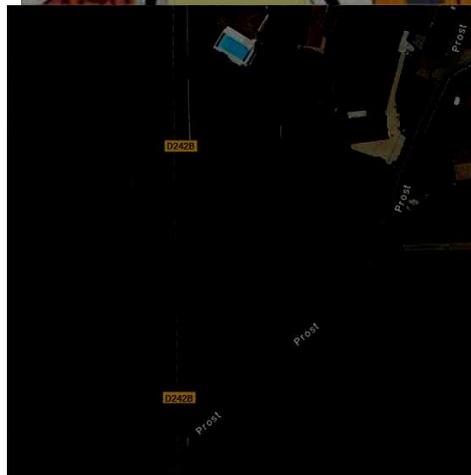
Analyse de la commission d'enquête : Madame CHAPIGNAC Patricia demande que ces deux parcelles redeviennent constructibles la C 312 est proche de la zone UC1 avec tous les réseaux. Quand on regarde les photos les deux parcelles sont franchement en zone A plantées de vignes.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

CHAPIGNAC Patricia C 1809 C 312 FELINES



C312



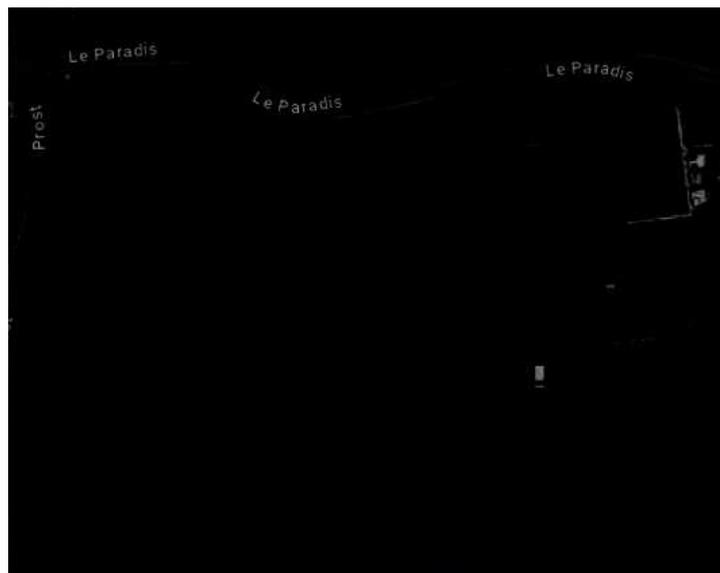
C1809

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 11. Contribution R223 de Mme CHAPIGNAC Gisèle.

Observation : Mes parents m'avaient donné la parcelle C301 constructible, ils ont payé les frais de notaire et je me retrouve avec une lande.

Analyse de la commission d'enquête : Après recherches Sur le cadastre et sur le règlement graphique la parcelle C301 de 2949 m² est classée en zone A. La photo aérienne de la parcelle confirme l'usage agricole de cette parcelle. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 12. Contribution @227 de M. Gilles DESSEMOND.

Observation : Il y a un projet de construction de 13 villas dans le terrain derrière le poulailler collectif.

Je souhaite déposer une requête en demandant de conserver la ferme, son puits et son terrain qui peut accueillir une famille d'agriculteur et ainsi alimenter, école, ehpad, centre de loisirs et les citoyens du village.

Analyse de la commission d'enquête : Projet de construction OAP Vaudinet à Félines zone 1AUB3. Comme indiqué dans la réponse à l'observation 510.8 l'OAP VAUDINET à Félines. Ce projet n'a pas été remis en cause dans la délibération de la commune de Félines . L'OAP Vaudinet, est au coeur du centre-bourg à proximité de l'école du village. Le puits et le poulailler sont conservés au sein de l'OAP Vaudinet.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 13. Contribution E230 Nathalie MICHARD.

Observation : Je souhaite déposer une requête en demandant la conservation de la ferme, son terrain et son puits, ressource indispensable à la préservation de la ressource en eau alors que des périodes de sécheresse intense sont à craindre dans les années futures. Cette ferme peut accueillir une famille d'agriculteur et ainsi alimenter école, EPADH, centre de loisirs et citoyens du village. Cordialement Nathalie Grosieux (11 lotissement les châtaigniers 07340 Félines)

Analyse de la commission d'enquête : Voir observation précédente

5. 10. 14. Contribution @247 de M. Antoine Archimbaud-Laffay

Observation :

Nous venons d'apprendre le projet de construction de plus d'une douzaine d'habitations sur la zone 1AUB3, parcelle OAP Vaudinet. Par ce présent dispositif d'audit citoyen, j'exprime ici ma désapprobation à ce projet.

Il me semble que la commune de Félines doit conserver une dimension rurale et champêtre au cœur même de son centre-village. J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit d'un poumon vert, où de surcroît un puits (donc un affleurement de ressource hydrique) est identifié et référencé, sur une parcelle où la biodiversité devrait être maintenue.

Cette zone a un potentiel agricole et représente une poche écologique à sauvegarder.

J'encourage en qualité de citoyen à la plus grande vigilance:

La loi sur la restauration de la nature, adoptée par le Conseil de l'UE, vise à restaurer 20 % des écosystèmes dégradés d'ici 2030 dans le cadre du Pacte vert européen.

Elle impose la restauration de 30 % des habitats dégradés d'ici 2030, l'agroécologie et la plantation de 3 milliards d'arbres, visant à améliorer la biodiversité et la qualité de vie.

L'adoption de cette législation, saluée comme une victoire historique par les ONG écologistes, marque un tournant pour la protection environnementale en Europe.

Je vous conjure de ne pas dégrader plus de systèmes écologiques déjà existants.

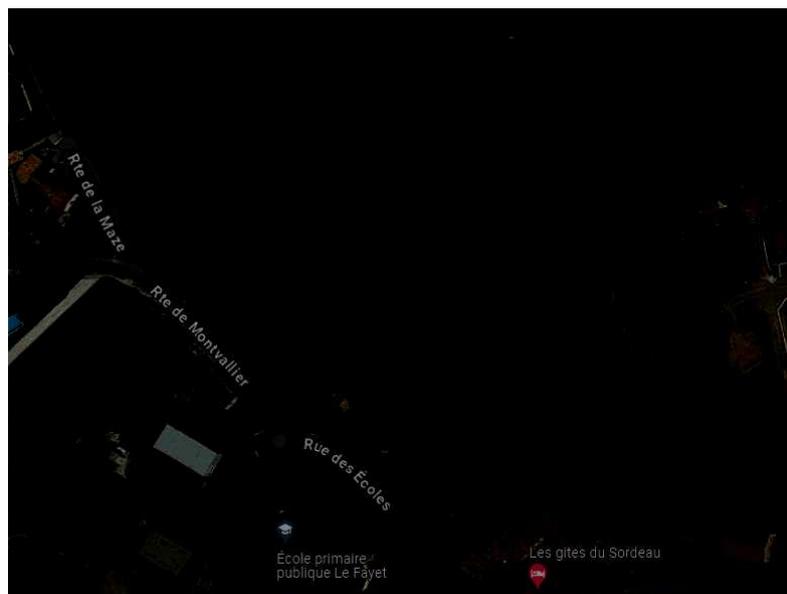
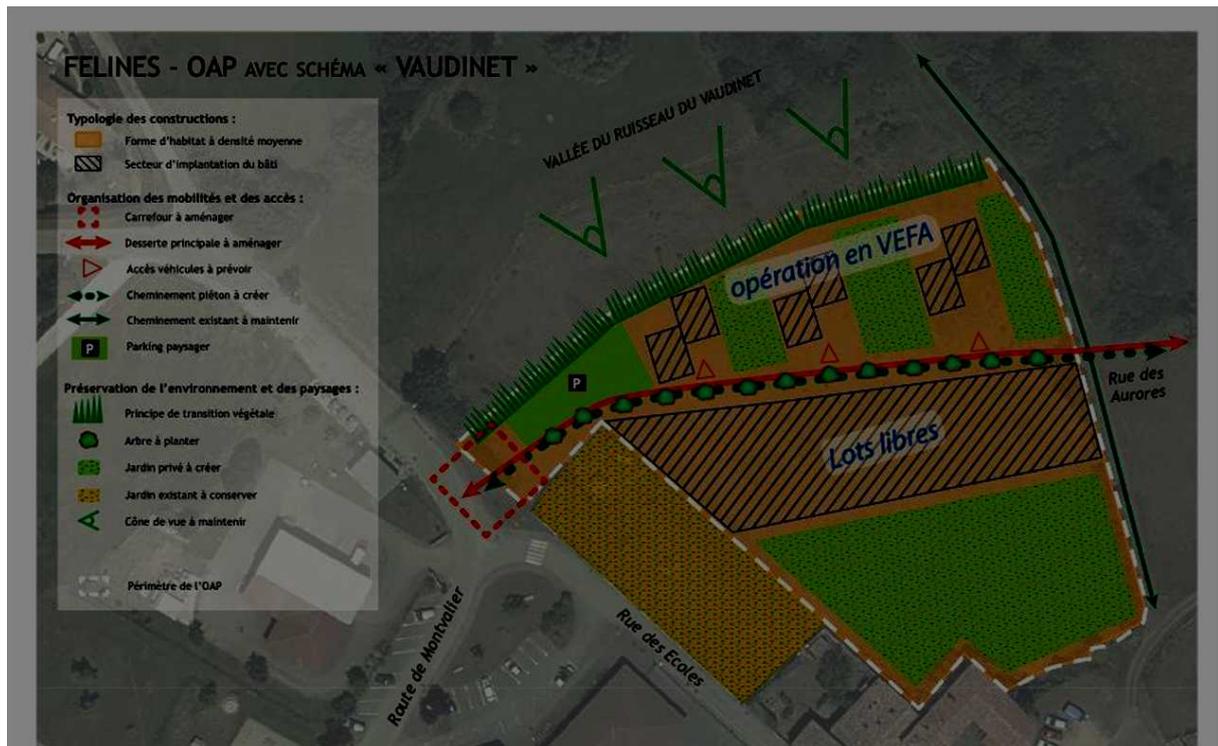
Faites que la course à l'urbanisme ne devienne pas la ruine de nos espaces encore préservés; ces derniers doivent être réservés pour la souveraineté alimentaire des communes avant tout,

Seule l'économie locale et circulaire nous permettra d'avoir de la résilience en cas de crises majeures.

Épargner une telle parcelle, c'est s'inscrire dans une anticipation éclairée des crises à venir.

VAUDINET FELINES





Analyse de la commission d'enquête :

Cette OAP, est située à proximité de l'école de Félines et répond à l'objectif de construction de logements dont la commune de Félines est redevable pendant la durée d'application du PLUiH (cf 4.10.8). Elle est située dans un environnement très urbanisé sauf sur sa partie nord et permet de

minimiser la longueur des déplacements vers l'école.

La voirie prévue au schéma de principe de l'OAP est largement dimensionnée pour supporter le petit trafic local.

La lecture du schéma montre qu'un espace de jardin est conservé à l'endroit actuel du poulailler qui pourra être exploité.

En ce qui concerne la source, rien n'empêche qu'elle soit utilisée dans le cadre de la réalisation de l'OAP pour laquelle nous souhaitons qu'une concertation soit conduite, notamment.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 14. Contribution @249 de Mme CROS.

Observation :

Après avoir consulté le PLUiH, je constate que mes parcelles 1828 et 1861 sont classées agricoles sur la commune de Félines alors que les parcelles 170 et 161 qui en sont la continuité sur la commune de Peaugres sont UC1. Il semblerait que le projet d'ensemble ne soit pas respecté!

Il se trouve que sur ces terrains j'ai fait une demande de renouvellement de DP (00708920A0044) les ayant fait viabiliser pour un projet de construction.

De ce fait, je souhaiterais fortement qu'ils soient UC1 comme sur la commune de Peaugres.

De plus les parcelles 1829 et 1825 où sont construits ma maison et mon garage ont été classées: zone naturelle .

Je souhaiterais que ces deux terrains deviennent UC1 ayant un projet de transformation de mon garage en habitation.

A une période où les terrains constructibles vont devenir rares, il semble pertinent de restaurer ou transformer l'existant.

Analyse de la commission d'enquête :

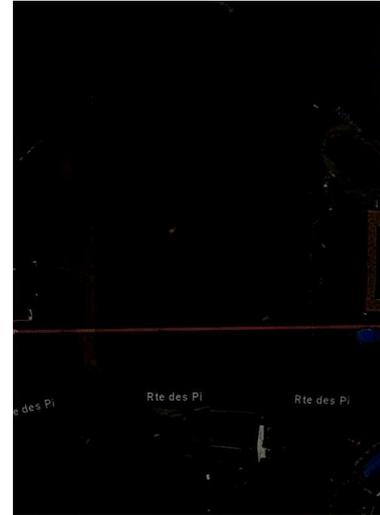
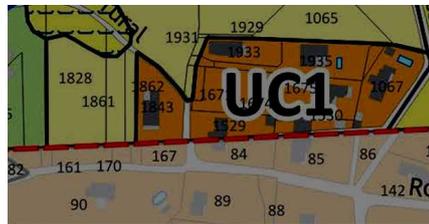
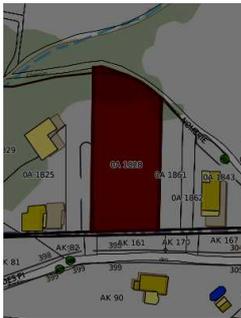
Mme CROS Pascale possède les parcelles A 1828 de 2657 m² et 1861 de 677 m² sur la commune de Félines à cheval avec les parcelles AK 170 de 99 m² et AK 161 de 355 m². Sur la commune de PEAUGRES les parcelles AK 170 et AK 161 sont en zone UC1. Par mesure de cohérence il serait bien que la parcelle A 1861 de 677 m² reste en zone UCI pour permettre à Mme CROS d'avoir une maison. Mme CROS écrit : "Il se trouve que sur ces terrains j'ai fait une demande de renouvellement de DP (00708920A0044) les ayant fait viabiliser pour un projet de construction."

Une nouvelle DP a été récemment déposée et celle-ci est toujours en cours d'instruction. Ces parcelles doivent donc être appréhendées comme une demande d'extension de l'enveloppe générant une consommation supplémentaire d'ENAF. De plus, le classement, côté Peaugres, des parcelles AK 170 171 et 161 en UC1 est une erreur d'appréciation : un classement en zone A au même titre que les parcelles A 1828, 1861,

1862 aurait du être réalisé.

CROS PASCALE FELINES PEAUGRES

Il se trouve que sur ces terrains j'ai fait une demande de renouvellement de DP (00708920A0044) les ayant fait viabilisés pour un projet de construction.



Conclusion : Les parcelles AK 161, 170, 171 sur la commune de Peaugres doivent être classées en zone A sur le règlement graphique.

5. 10. 15. Contribution @264 Flavien Heyraud et Carine Patouillard

Observation :

Veillez trouver ci-joint l'argumentaire concernant le reclassement en zone UC1 de notre parcelle situé sur la commune de FELINES.

En espérant que cette dernière retienne votre attention.

Bien cordialement Flavien Heyraud et Carine Patouillard.

Analyse de la commission d'enquête :

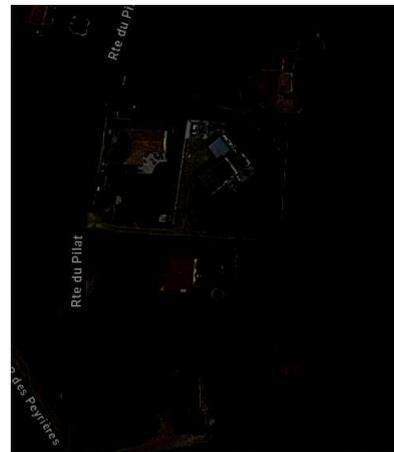
Monsieur HEYRAUD Flavien dans son courrier demande que sa parcelle C 1944 de 1491 m2 avec un bâti de 197 m2 reste en zone UC1.

Les parcelles voisines comme la sienne à l'est de la route du Pilat sont classées en zone A, leur densité est insuffisante pour être classée dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Un des objectifs du PLUiH étant de lutter contre le mitage, si le classement en zone A n'était pas retenu pour raison de lisibilité, il serait recouru à un classement en zone U indiquée qui ouvrirait aux mêmes droits que la zone A.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

HEYRAUD Flavien C 1944 FELINES



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 16. Contribution R298 de Mme MEILLER Estelle.

Observation : Famille Meiller Estelle, demande que les parcelles D2004, D2005, D2006, D2007, D2008 et D992 soient classées en zone UC1, afin de conserver un ensemble bâti en cohérence avec les maisons au nord de ces parcelles et éviter la dent creuse agricole qui se dessine sur le plan.

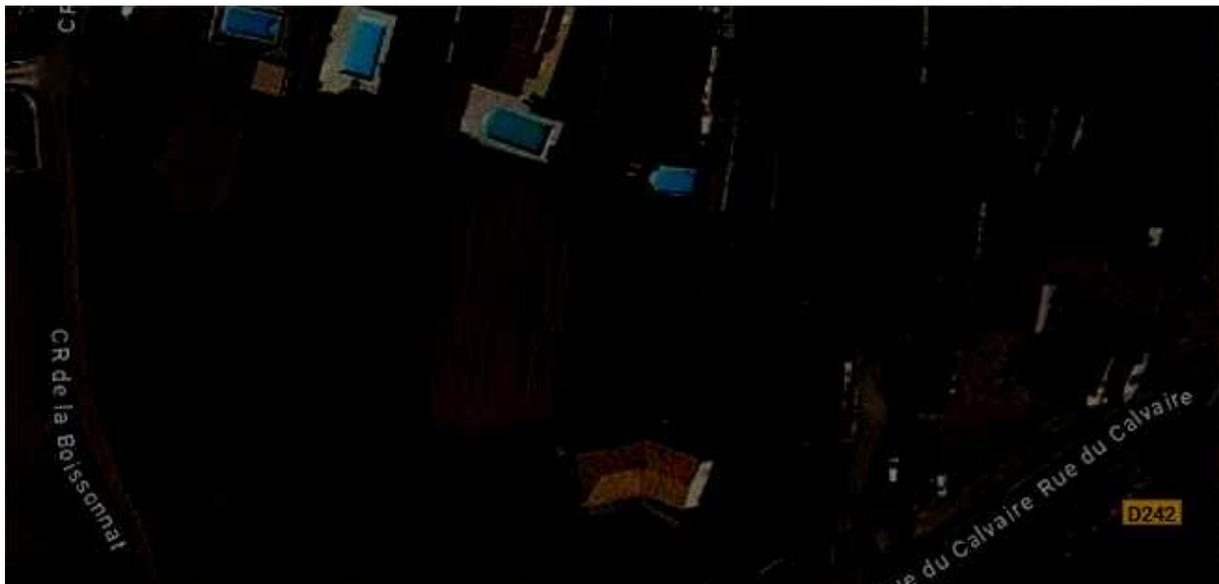
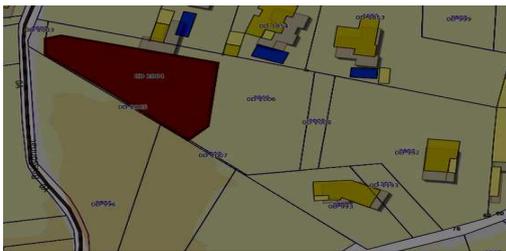
Analyse de la commission d'enquête : Mme MEILLER Estelle et son père Paul interviennent sur leurs parcelles D 2003, 2004 de 1168 m², D 2005, D 2006, D 2008 puis D 992 et D 1701 où se trouve le corps de ferme de 383 m² sur une parcelle de 930m².

Ces parcelles sont classées en zone A, ce qui correspond à un espace agricole confirmé par la lecture de la photographie aérienne.

Ces parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre urbain de l'agglomération. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.

La trame avec des carrés noirs indique que la parcelle D2004 a bénéficié d'une décision d'urbanisme favorable. Cet élément qui n'est pas conforté par l'effectivité d'un démarrage de chantier n'est pas de nature à modifier le classement de cette parcelle.

MEILLER Estelle et son père Paul FELINES



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 17 Contribution E324 Maître Vincent LACROIX / DOREL

Observation : Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de communes Annonay Rhône Agglo, je vous transmets, en pièces jointes, les observations pour le compte de Monsieur Florent DOREL ainsi que ses trois pièces jointes afin qu'elles soient consignées.

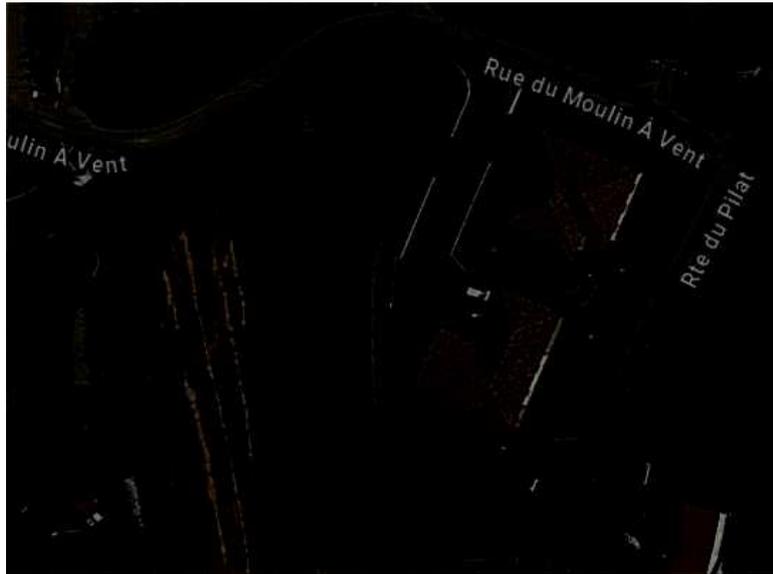
Analyse de la commission d'enquête : Monsieur DOREL Florent est propriétaire des parcelles B 42 de 3070 m² et B 41 de 600 m². Sur la parcelle B 42 comme on peut le voir sur la photo il y a bien deux maisons achevées en 2019 suite un PC accordé en 2016.

Depuis le chantier a été interrompu et la parcelle B 41 et les parties non construites de la parcelle B 42 ont été classées en zone A. Ces parcelles n'appartiennent pas au périmètre urbanisé de l'agglomération. Elles font partie d'un espace mité d'urbanisation non organisée. Les terrains classés en zone A ont bien un usage agricole ainsi que le montre la lecture de la photographie aérienne.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

DOREL FELINES MAITRE LACROIX





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 18. Contribution @343 de M. BAROU

Observation : Ma maison est située sur la parcelle 440 (Feuille D01) sur la commune de Félines.

Cette parcelle est, jusqu'à présent, constructible, selon le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Ma parcelle est aujourd'hui entourée à l'est, au sud et à l'ouest par une zone urbanisée, en maisons individuelles. Au nord, est situé un terrain à usage agricole, en contrebas de ma parcelle (existence d'un dénivelé entre ma parcelle 440 et la parcelle voisine 439).

Ma maison est située du côté sud du terrain, laissant un tènement urbanisé du côté nord de la parcelle aujourd'hui utilisé en jardin d'agrément. Ce tènement est à même d'accueillir une maison individuelle supplémentaire, c'est ce que nous envisageons pour nos enfants à moyen terme.

Avec le projet de PLUiH présenté à l'enquête publique, ma parcelle est divisée : du côté sud une zone UC1 pour la partie où ma maison est située et, d'un autre côté, en zone A pour la partie nord du terrain.

Pourtant, ma parcelle sur sa partie nord est déjà urbanisée. Elle n'est pas à usage agricole aujourd'hui.

Pourtant, ma parcelle est située sur sa partie nord entre deux zones classées UC1.

En effet : D'une part, la parcelle 1792, qui est dans la continuité de ma parcelle à l'est, est déjà construite. Et, d'autre part, côté ouest, une autre parcelle numérotée 1483 (qui est également dans la continuité de ma parcelle) serait quant à elle classée UC1 dans le PLUiH présenté à l'enquête publique. Pourtant, cette parcelle 1483 est aujourd'hui non construite, à usage agricole uniquement et elle est pourtant très étroite donc ne laisse

aucun résidu de constructibilité.

Ma parcelle 440 forme un tout, elle est d'ores et déjà urbanisée avec une maison dessus, clos de mur, avec un portail d'accès sur la zone nord de la parcelle.

C'est incompréhensible que le PLUiH présenté à l'enquête publique vienne grever de façon significative la constructibilité de ma parcelle, alors que ma parcelle déjà urbanisée est en continuité d'une zone construite d'une part et d'une zone classée prochainement en UC1 d'autre part.

C'est pourquoi je vous demande, Monsieur le commissaire enquêteur, de bien vouloir rectifier cette incohérence en veillant à déplacer la limite dans le règlement graphique du PLUiH entre la zone UC1 et la zone agricole sur l'extrémité nord de ma parcelle n°440 (pour mémoire, la limite est au sein de ma parcelle tel que cela est présenté dans le projet de PLUiH soumis à enquête publique).

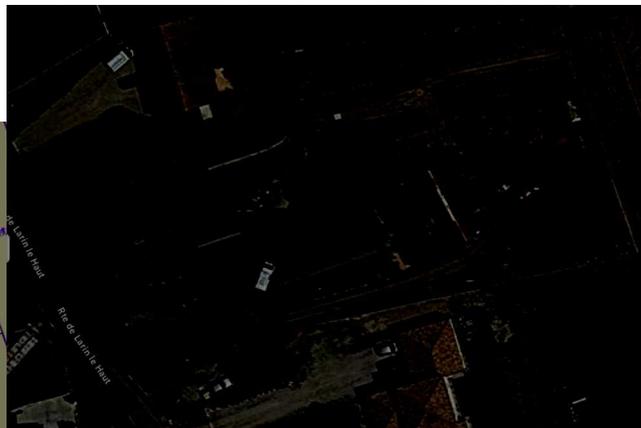
Cela revient à déplacer de quelques mètres la limite entre la zone A et la zone UC1, en cohérence avec :

- 1/ le caractère d'ores et déjà urbanisé de l'intégralité de ma parcelle,**
- 2/ la topographie du terrain (les terrains agricoles au nord sont en contrebas de ma parcelle),**
- 3/ la réalité de l'urbanisation actuelle à l'est de ma parcelle**
- 4/ l'intégration de la parcelle 1483 (aujourd'hui uniquement à usage agricole) en zone UC1 dans le projet du règlement graphique du PLUiH à l'ouest de ma parcelle.**

Un plan cadastral de situation et une représentation graphique de ma demande sont joints à cette demande.

Analyse de la commission d'enquête : Monsieur BAROU propriétaire de la parcelle D 440 commune de Félines, 2280 m2 avec un bâti de 371 m2 mais aussi la D 1363 de 892 m2 avec un bâti de 179 m2 se plaint que le règlement graphique du projet de PLUiH classe la partie nord de sa parcelle D 440 en zone A. Après avoir regardé le cadastre le règlement graphique effectivement une petite partie passe en zone A. La photographie aérienne permet de confirmer l'usage agricole de cette partie de la parcelle D440 ainsi que les parcelles situées au nord. La partie de la parcelle D440 classée en UC1 peut être densifiée.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10.19. Contribution @386 anonyme.

Observation : La loi du 22 Août 2021 préconise moins d'artificialisation des sols, moins de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, le respect de la biodiversité, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, la protection du foncier

agricole, plus de productions alimentaires sur le territoire, plus de production de logements sans foncier, etc ...

Ceci est décrit et développé dans le DIAGNOSTIC TERRITORIAL du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (arrêté n°AP-2024-0012 du 17 avril 2024) :

- obligation de modérer la consommation d'espace,
- lutte contre l'étalement urbain,
- réduire l'artificialisation, maintenir la vocation agricole des espaces agricoles,- soutien au développement agricole et forestier ...

Aussi, je vous demande de considérer que les parcelles listées en objet sont attenantes à un bâtiment de ferme, où il y a un puits ; ces terrains sont d'une terre riche, où il est possible d'installer une petite exploitation agricole : élevage d'un troupeau de chèvres, de moutons, maraîchage, (arrosage possible) ; ces parcelles sont à proximité de l'école (éducation à la biodiversité, à l'alimentation locale, à la culture de son propre jardin, ...), à proximité de la résidence pour senior en construction, (fourniture de produits alimentaires proches), à proximité du coeur du village.

Le projet de construction de 13 villas signifie : le bâtiment de ferme devient isolé, le puits inutilisable, pollué par les désherbants de terrains "propres", et le coeur de village s'artificialise, sans aucune garantie de faire venir près de l'école des familles avec enfants, sans garantie de rajeunir le village.

Analyse de la commission d'enquête : Voir les observations observation 4.10.8

OAP VAUDINET FELINES



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 20. Contribution @398 de M. LIONNETON

Observation :

M. LIONNETON, propriétaire de la parcelle bâtie C874 de 3840 m² à Félines, en zone A dans le PLUiH, demande dans sa contribution et dans le courrier joint le reclassement en zone UC1, s'appuyant sur les objectifs du PADD et évoquant un projet d'agrandissement ou d'aménagement pour un abri voitures.

Analyse de la CE :

Les extensions étant possibles en zone A, M. LIONNETON aura la possibilité de réaliser cet abri sans changement de zonage. Toutes les parcelles de ce côté de la route du Pilat ont été classées en zone A, car elles sont situées dans un espace construit de manière assez lâche qui s'apparente au mitage que le PLUiH dont l'arrêt est un objectif majeur du PLUiH car il conduit à une consommation d'ENAF à très faible densité.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône

LIONNETON C874 FELINES



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

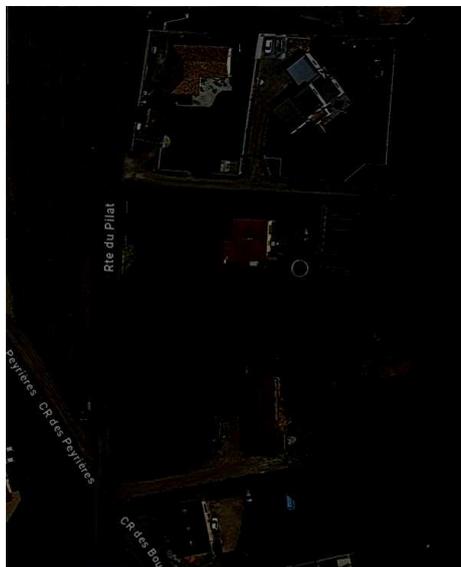
5. 10. 21. Contribution R 420 de M. FIGLIOLINI Daniel.

Observation : M. FIGLIOLINI Daniel propriétaire de la parcelle C 1942 à Félines 1192

m2 avec un bâti de 152 m2. Il vient d'acheter cette maison et le terrain il y a moins de deux ans, le cadastre n'a toujours pas été changé, les documents sont en cours de changement. Il apprend par son voisin que le terrain qu'il vient juste de payer en constructible passe en zone A. Il demande que tout cela soit rectifié. Il me décrit l'entourage que je regarde la photographie aérienne jointe.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle de M. FILGLIOLINI est classée en zone A car elle est située hors du périmètre urbain de l'agglomération. Il n'en reste pas moins que cette parcelle est déjà construite et que le classement en zone A autorise des extensions et des annexes.

Figlioni Daniel Felines c 1942



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 22. Contribution @434 de Mme BLANC Laurence.

Observation : Je souhaiterais que soit étudié le classement de la parcelle B0047 (MOULIN A VENT) sur FELINES.

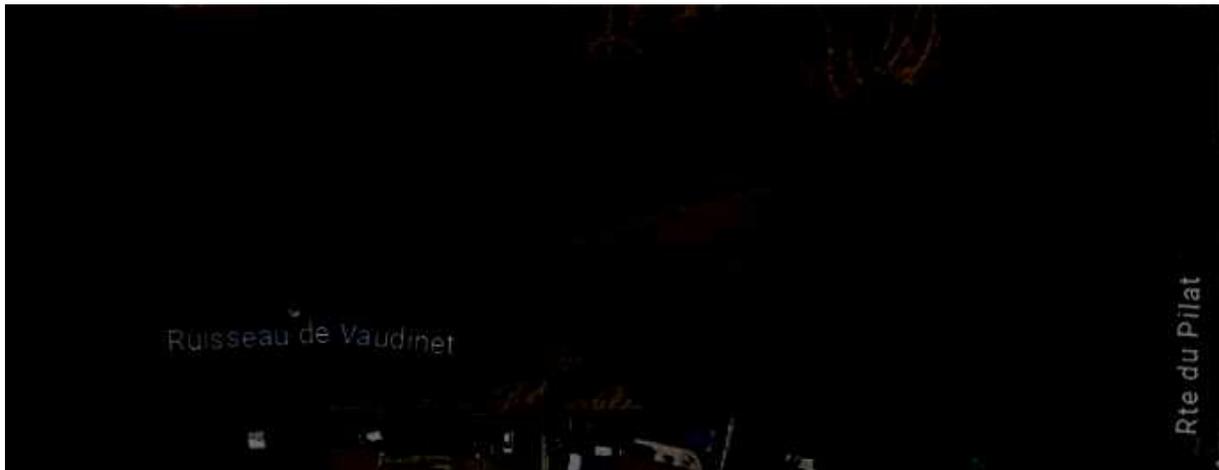
En effet, celle-ci est en zone naturelle et en espace de bon fonctionnement écologique. Ce terrain se situe au bord de la route qui relie Félines à Maclas et est desservi en eau potable, en électricité et en assainissement. De plus, il est entouré d'habitations. Et quand je vois les parcelles 1939, 1457 ou 1323 (construites ou à construire), elles sont dans le même cas que mon terrain...

Je demande donc à ce que le classement de toute la parcelle ou au moins une partie de cette parcelle (adjacente à 867 ,1357 et 1355) soit revue et puisse devenir constructible.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle B47 est classée en zone N recouverte sur la moitié d'une zone humide. La parcelle B47 est partiellement traversée par un Espace de Bon Fonctionnement écologique (EBF) et une zone humide: Il s'agit d'une trame établie afin de ménager un espace non aedificandi à proximité des berges du cours d'eau afin d'éviter que l'urbanisation future ne s'en approche trop près. Le règlement des EBF est accessible dans les dispositions générales du règlement page 27 paragraphe 4.1.2. La présence de cet EBF a conduit à ce que la parcelle B47 ne soit pas constructible. Cette parcelle est par ailleurs clairement située en dehors du périmètre urbanisé de l'agglomération.

BLANC Laurence B 47





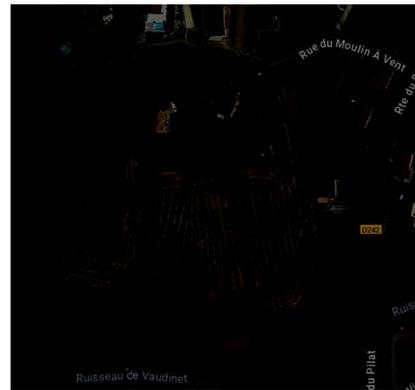
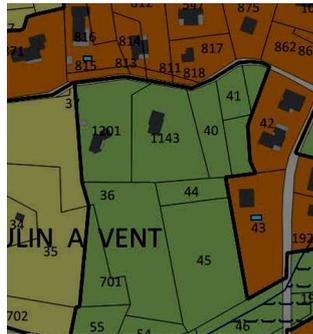
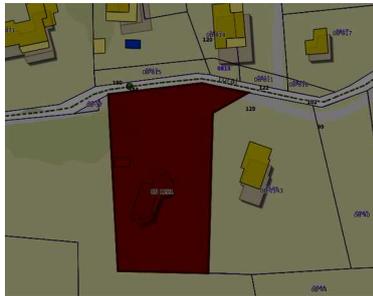
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 23. Contribution @443 de M. PAGANELLI Rémi.

Observation : Je conteste le passage de mon terrain en zone naturelle et demande à ce qu'il reste constructible. Propriétaire de la parcelle 1201 située au 129 rue du du moulin à vent 07340 Félines depuis Mars 2022, je demande à ce que ma parcelle, acheté au prix et en tant que terrain constructible, reste constructible, tout comme la grande majorité des parcelles bâties avoisinantes. J'ai conscience et soutient la politique d'urbanisme actuelle, mais je ne souhaite pas voir mon bien dévalorisé d'un point de vue économique.

Analyse de la commission d'enquête : Comme pour les parcelles voisines la parcelle de M. PAGANELLI est classée en zone N, classement justifié par la densité d'urbanisation faible sur cette parcelle et les parcelles environnantes. La parcelle est déjà construite, le règlement de la zone N permet la construction d'extensions et d'annexes.

PAGANELLI REMI 1201 FELINES



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 24. Contribution de Mme BLANC Laurence.

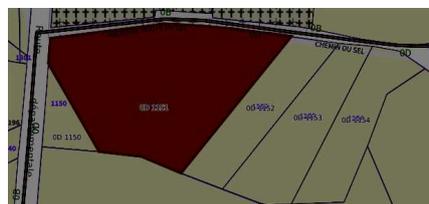
Observation : Je souhaiterais que soit étudié le classement des parcelles D 1151 – D 1152 – D 1153 et D 1154 (GOURBATIERE) à FELINES.

En effet, celles-ci sont en zone agricole alors que ces terrains se situent au bord de la route départementale D 242. De plus, ils sont à moins de 150 mètres des différents commerces du village de Félines. Je demande donc à ce que le classement de toutes ces parcelles soit revu et que ces terrains puissent devenir constructibles.

Analyse de la commission d'enquête : Mme Blanc Laurence est propriétaire sur Félines des parcelles D1151 (2040 m²), D1152 (635 m²), D1153 (810 m²), D1154 (620 m²), l'ensemble représentant 4105 m², elles sont en zone A. La photo aérienne confirme clairement l'usage agricole de ces parcelles.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH mis à l'enquête consomme déjà le maximum de ce qui peut être autorisé à l'agglomération dans les 15 années cibles du PLUiH sous contrôle de l'État et du SCOT des rives du Rhône

BLANC D 1152 à D 1154





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 25. Contribution @449 de courrier non signé entête mairie de Félines ?

Analyse de la commission d'enquête : Demandes diverses, répondant aux observations du SCOT, reprenant des parties de la délibération communale et abordant de nouveaux sujets. Le statut de cette contribution n'est pas clair, c'est Mme la Maire qui est habilitée à s'exprimer au nom de la commune. Le document joint n'est pas

authentifié.

La CE a réagi aux remarques du SCOT ainsi qu'à ceux de la délibération communale.

5. 10. 26 Contribution @450 doublon de la @449.

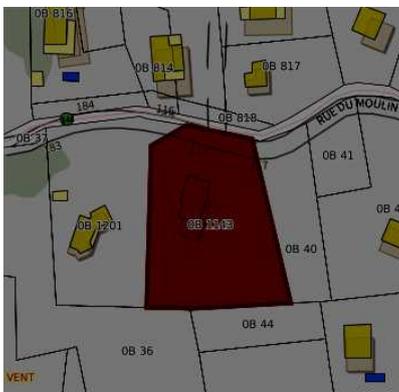
5. 10. 27. Contribution R466 de Mme PLEynet Paulette.

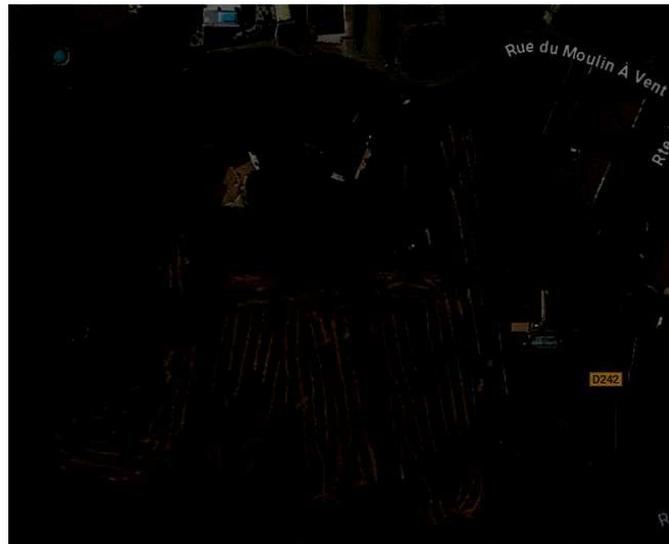
Observation : PARCELLE 1143 FELINES

Conteste le passage de mon terrain en zone naturelle et demande qu'il reste constructible (problème de succession pour le futur)

Analyse de la commission d'enquête : Comme les parcelles voisines de Mme PLEynet sa parcelle est classée en zone N. Sa parcelle est partiellement traversée par un Espace de Bon Fonctionnement (EBF). Mme PLEynet trouvera le règlement des EBF dans le règlement des EBF est accessible dans les dispositions générales du règlement page 27 paragraphe 4.1.2. La présence de cet EBF a impliqué que la zone constructible n'a pas intégré la parcelle B 1143.

PLEYNET FELINES B 1143





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 10. 28. Contribution de M. PAGANELLI

voir réponse en 5. 1. 23.

5.11 LIMONY

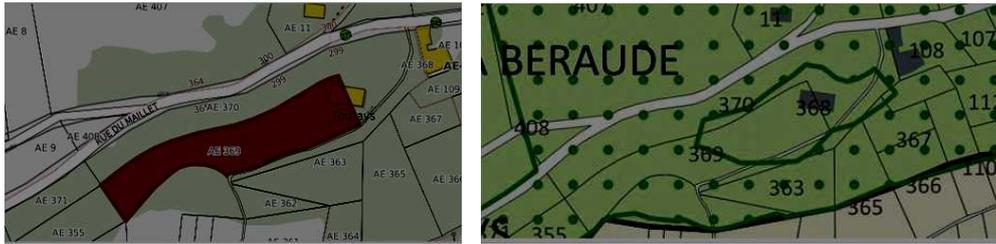
5. 11. 1. Contribution R131 de M. GUILLE Claude.

Observation :

M. GUILLE Claude propriétaire des parcelles commune de LIMONY AE 368 de 530 m², AE 369 de 2160 m² avec un bâti de 54 m² et AE 370 de 2630 m². Il pense qu'il y a une erreur jusqu'à ce jour ses terrains étaient en zone constructible en hauteur et non concernés par la zone humide. Il dit que sur la parcelle d'à côté il y a une grue et une maison en construction alors qu'elle est en zone N sur le règlement graphique. Il souhaite qu'une zone reste constructible pour y faire une maison.

Analyse de la commission d'enquête :

Il n'y a pas d'erreur de zonage, le classement en zone N s'impose sur ces parcelles en discontinuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg. La trame d'Espace Paysager Protégé s'impose sur les parties boisées des parcelles Il n'est de plus pas pertinent de renforcer l'urbanisation le long de la rue du Maillet qui est très étroite. De plus, les zones constructibles de Limony comportent de nombreux potentiels constructibles. Les parcelles AE 368, AE369 et AE 370 resteront inconstructibles.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 12. MONESTIER

Aucune contribution.

5.13 PEAUGRES

5. 13. 1. Contribution @13 anonyme

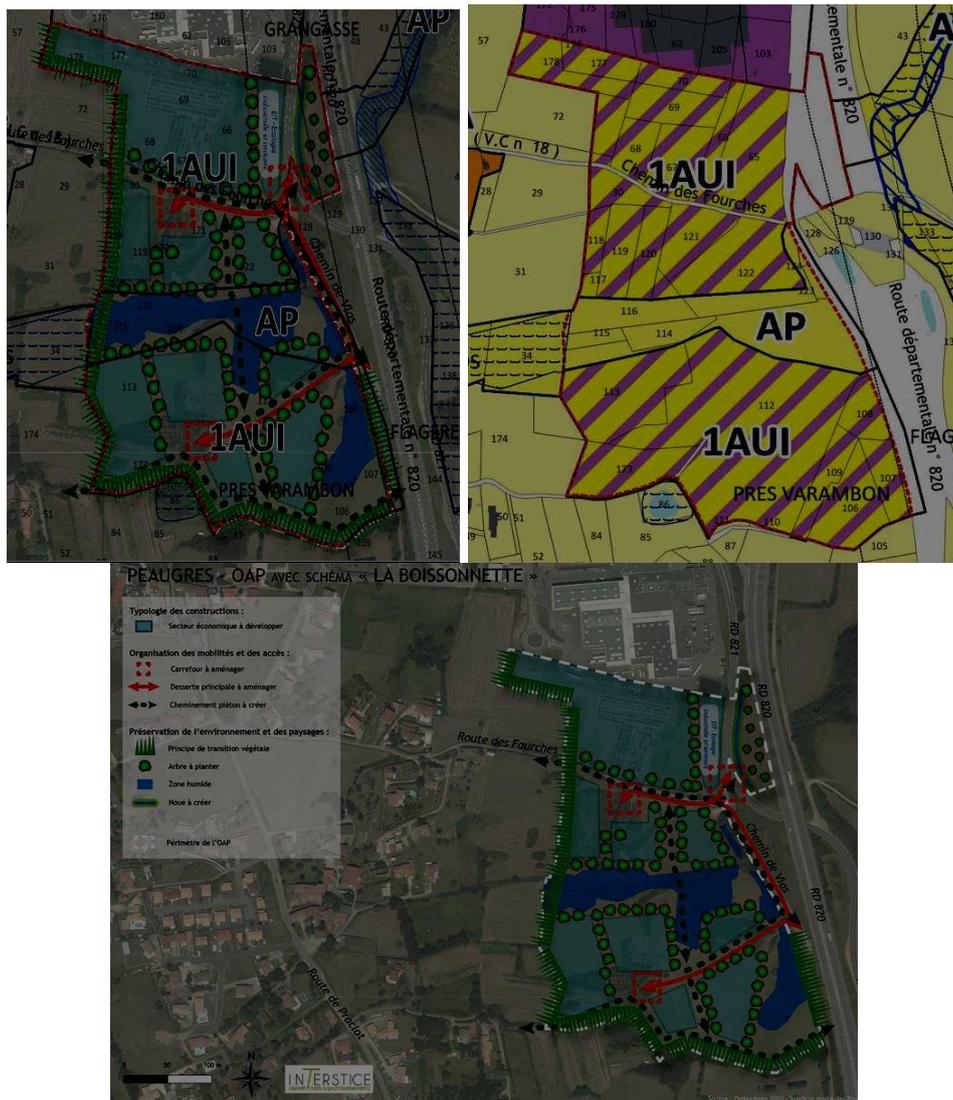
Observation : Je signale une incohérence entre le zonage AP dans la zone de La Boissonnette qui ne respecte pas l'OAP de cette zone. En effet un bout de lot constructible de l'OAP se retrouve en zone AP.

Il faudrait à mon sens que la limite du zonage AP évite les lots constructibles de la zone.

Analyse de l'observation par la CE : La zone de la Boissonnette 1AUI est coupée en 2 parties par une zone AP. Les terrains dans cette zone sont très plats et on y remarque des zones humides au voisinage (est et ouest de la zone). Cette zone AP peut s'analyser comme un point bas propice à l'écoulement d'eaux pluviales.

En conséquence, il n'est pas souhaitable que cette zone soit construite.

Le schéma de principe de l'OAP prend bien en compte cette exigence et ne compromet pas l'urbanisation des 2 zones 1AUI. Cependant, la parcelle AM112 est à cheval sur la zone 1AUI et la zone AP. De fait l'OAP, qui a été conçue en tenant compte de l'AVP de la zone de la Boissonnette, est inopérante pour ce polygone. Il faudrait donc étendre légèrement la zone 1AUI et réduire la zone AP pour lever cette incohérence.



Conclusion : Cette observation n'est pas justifiée et ne remet pas en cause le projet de PLUIH.

5.13.2 Contribution R20 M. DESSEMOND Aimé

Observation :

Monsieur DESSEMOND est venu à la permanence de Serrières sans le numéro exact de sa parcelle à Peaugres, il est revenu en inscrivant sur le registre papier qu'il s'agit de la BA37de 11864 m2 en zone agricole.

Analyse de l'observation par la CE :

Confirmation par le propriétaire du numéro de sa parcelle classée en zone A.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.13.3. Contribution @41 de M. Louis Meyrand

Observation : Sur cette parcelle un permis de construire pour une maison individuelle, (PC 0717223A0011) a été délivré en juin 2023. Le terrain est desservi par les réseaux à proximité. Je demande le classement de la parcelle en adéquation avec le projet en tenant compte de l'implantation. Louis Meyrand 127 route de Maclan 07340 Peaugres

Analyse de l'observation par la CE : La parcelle AE 124 d'une contenance de 7826m² est classée en zone A. La maison existante et le permis délivré laissent une grande partie de la parcelle à l'agriculture.

A la fin de l'enquête publique, il ne semble pas que la construction ait commencé. Il n'y a donc pas lieu de modifier aujourd'hui le classement de la zone pour le PC. Le permis ayant été délivré, rien ne s'oppose à cette construction dans les délais de validité.

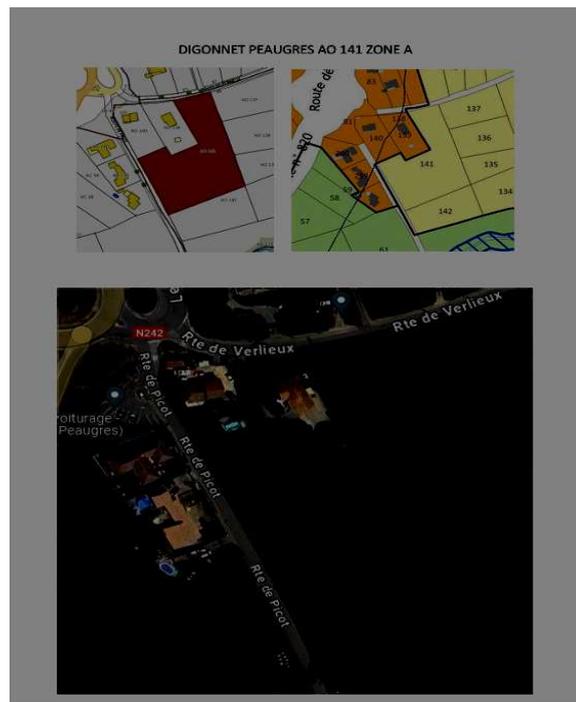
Cette observation ne nécessite donc pas de changement de zonage et ne met donc pas en cause le projet de PLUiH.



Conclusion : Il n'y a pas lieu de classer le terrain en zone urbaine, le chantier n'ayant pas commencé à la fin de l'enquête. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.13.4. Contribution R46 de M. Dignonet.

Observation : M. Dignonet souhaite comprendre pourquoi les parcelles AO 141 et AO 142 ont été retirées de la zone constructible et demande un reclassement en zone constructible.



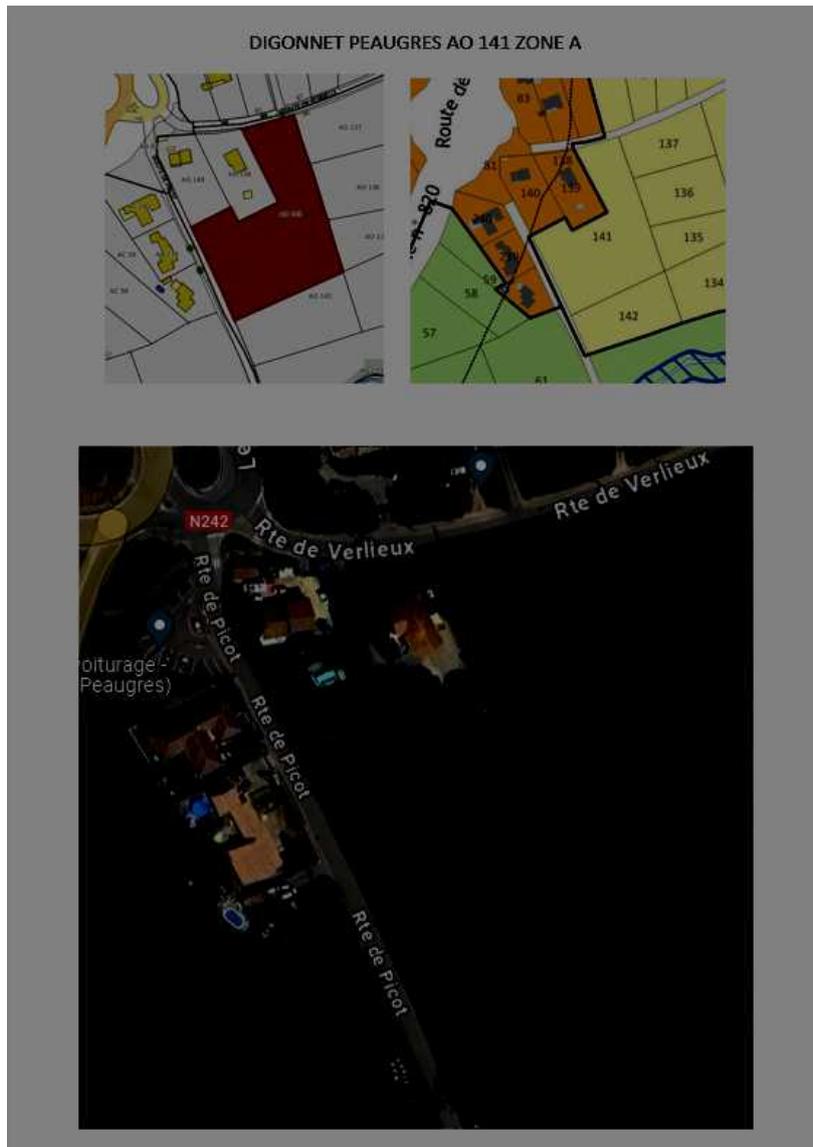
Analyse de l'observation par la CE : Comme on peut le voir sur la photo les parcelles AO 141 de 6868 m² et AO 142 de 2928 m² ont un caractère agricole. Leur classement en zone A, comme indiqué sur le plan graphique, est justifié.

Par ailleurs les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 impose un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.13.5 Contribution R47 de M. DIGONNET.

Observation : M. DIGONNET demande qu'une partie de la parcelle AO 141 de 6868m² soient classée en UC1 pour permettre la réalisation de 2 logements de 150 m². Cette parcelle AO 141 à Peaugres est classée zone A au projet de PLUiH.



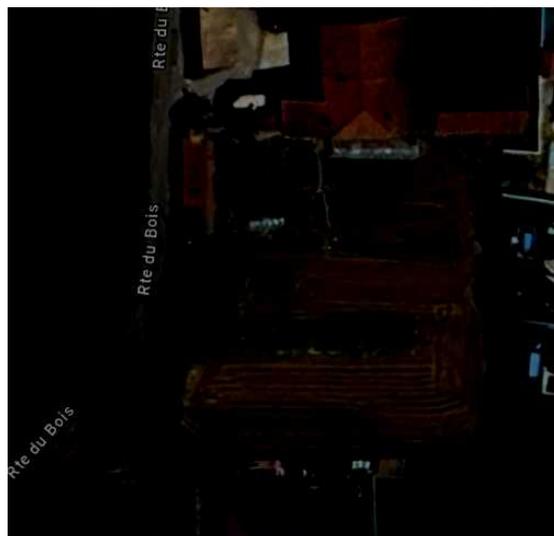
Analyse de l'observation par la CE : La parcelle de M. DIGONNET AO 141 de 6868 m² est classée dans le PLUiH en zone A. M. DIGONNET veut y construire deux logements. La parcelle a bien actuellement un usage agricole et n'est pas dans l'enveloppe urbaine définie au projet de PLUiH.

Ainsi en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH. En conséquence, cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.6 Contribution R53 de M. CROS Hervé.

Observation : Monsieur CROS Hervé souhaite construire une piscine et un abri sur la parcelle AS31 de 2563 M2 classée en zone AP. Il souhaite qu'une partie de cette parcelle soit constructible pour que son projet puisse être autorisé.

CROS PARCELLE AS 31 PEAGRES



Analyse de l'observation par la CE : La parcelle AS31 classée en zone AP a bien un usage agricole et n'est pas construite. En conséquence en application du règlement écrit, il n'est pas possible de réaliser ce type de projet qui doit être liés à une habitation existante sur la zone.

De plus, en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

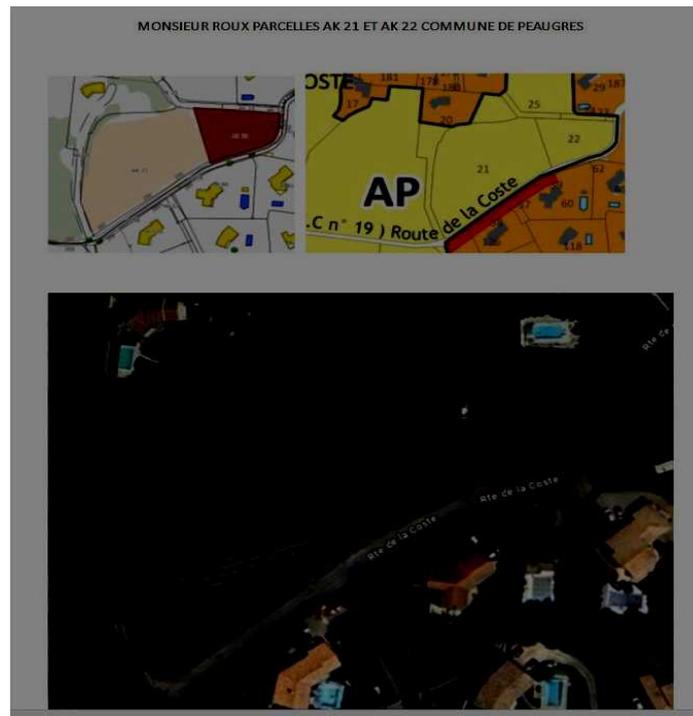
Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 13.7 Contribution R71 de M. ROUX Michel.

Observation : Monsieur Michel ROUX propriétaire des parcelles AK21 et AK22 commune de Peaugres, classées, AC2 dans le PLU actuellement. Ce terrain était en cours de construction, nous avons déposé le 3 mars 2023 une première déclaration préalable, qui a été refusée pour une extension de réseau qui a été refusée en date du 7 avril 2023. Une seconde déclaration préalable en date du 18 avril 2023 pour laquelle Enedis a donné son avis favorable. Mais la déclaration a été refusée au motif de la densification du futur PLU. Je demande à ce que la démarche de la construction actuelle soit maintenue pour suivre mon dossier. Suite à l'entretien de Monsieur le Maire le 25 mai 2024, en accord avec lui, il est demandé de poursuivre la constructibilité de ce terrain.

Analyse de la commission d'enquête : Monsieur Michel ROUX est propriétaire des parcelles AK 21 de 6636 m2 et AK 22de 1939 m2 classées en zone AP dans le PLUiH. Ces deux parcelles sont bordées d'une OAP Franges. Monsieur ROUX demande que ces deux parcelles de 8575 m2 soient rendus constructibles. Après lecture du cadastre, du règlement graphique et de la vue aérienne, le caractère agricole de ces deux parcelles ne fait pas de doute.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

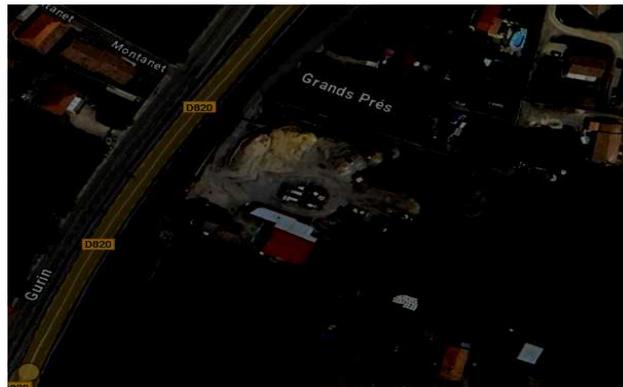
5.13.8 Contribution R 148 de M. VIAL Alain.

Observation : Je reviens vers vous concernant ma parcelle 87 au 116 les grands près RN 82 07340 Peaugres qui est actuellement classée UI. Je souhaiterais déclasser une partie de la parcelle de 600 m² pour permettre la construction d'une habitation pour que ma fille puisse se rapprocher de nous suite à une rechute de la maladie de mon épouse. Une demande de permis (PL07172 09A0020) avait été déposée le 28/10/2009 et acceptée en relation avec notre activité professionnelle, l'accès déjà créé et la taxe d'aménagement payée. Nous avons finalement abandonné le projet car mon épouse est tombée malade. Je vous remercie d'étudier notre demande.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle ZC 87 d'une contenance de 4465m² est classée en zone A au projet de PLUiH et non en zone UI.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.9 Contribution R 156 de Mrs BADEL Damien et Sylvain.

Observation : BADEL Damien et Sylvain viennent pour les parcelles AC222 et AC221 qui sont classées en zone agricole. Ces parcelles sont dans la zone constructible. Un permis a été déposé sur la parcelle AC221 et a été refusé? Une demande est faite pour 1 maison sur chaque parcelle le long de la rue près château où les réseaux sont existants.

Analyse de la commission d'enquête :



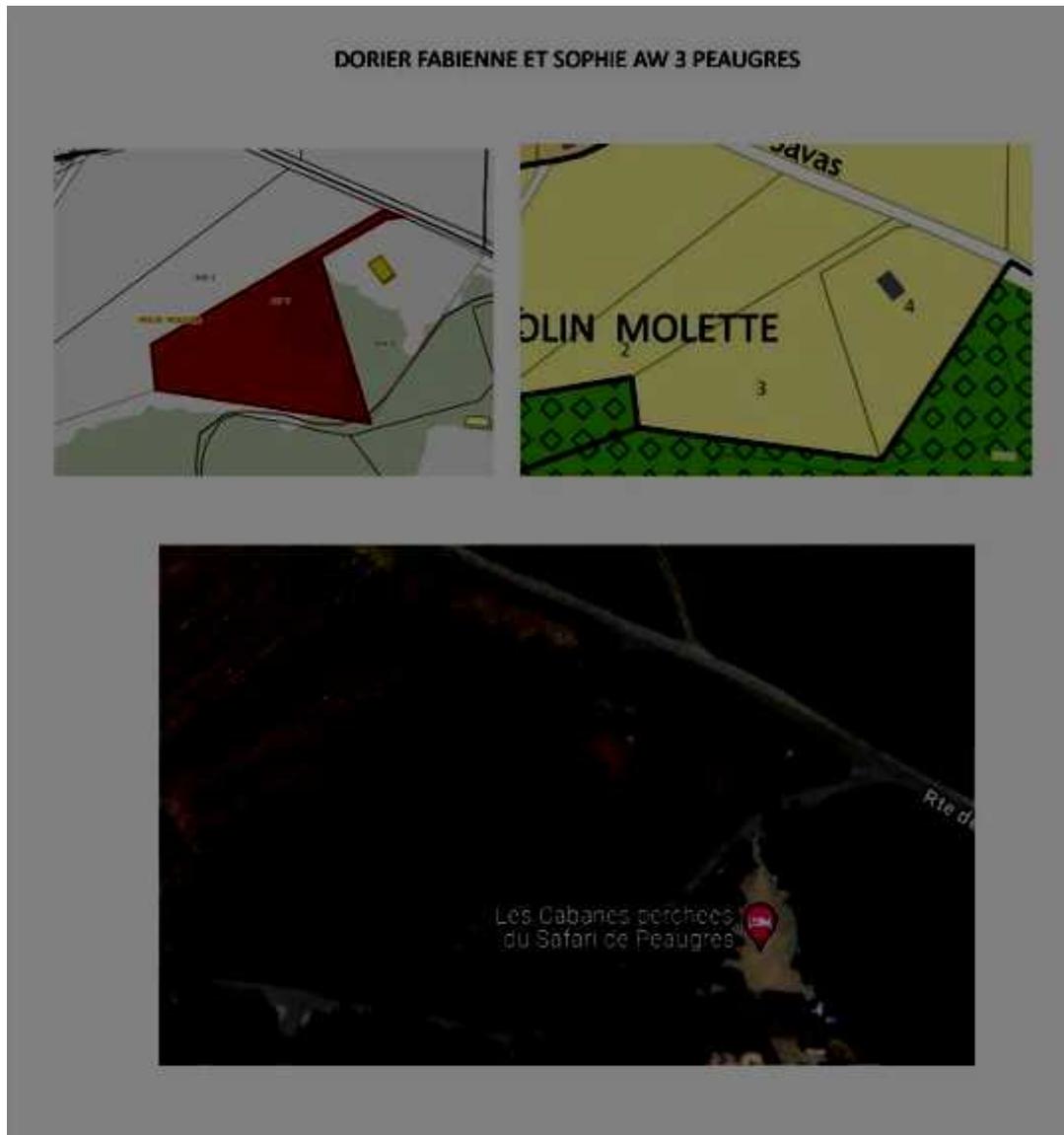
Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.10 Contribution R 161 de Mme DORIER Fabienne et sa fille Sophie.

Observation : Madame DORIER Fabienne et DORIER Sophie viennent pour la parcelle AW3 de 6500m² et souhaitent qu'elle devienne constructible. Elle est classée en zone agricole et est non constructible. Cette parcelle AW3 est située juste à côté du Safari de Peaugres.

Analyse de la commission d'enquête : J'ai reçu en mairie de PEAGRES Mme DORIER Fabienne et sa fille Sophie. Elles demandent que la parcelle AW3 de 6597 m² classée en zone A au projet de PLUiH devienne constructible. Sur la photo aérienne, il est évident que cette parcelle est exploitée en agriculture. Mesdames DORIER ont bien compris que leur parcelle était dans une zone non constructible

Par ailleurs les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 impose un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.11 Contribution R 162 de Mme et M. JUVENETON

Observation : Demande d'informations sur les parcelles BD19 et BD22 : classement en zone A -AP non constructibles.

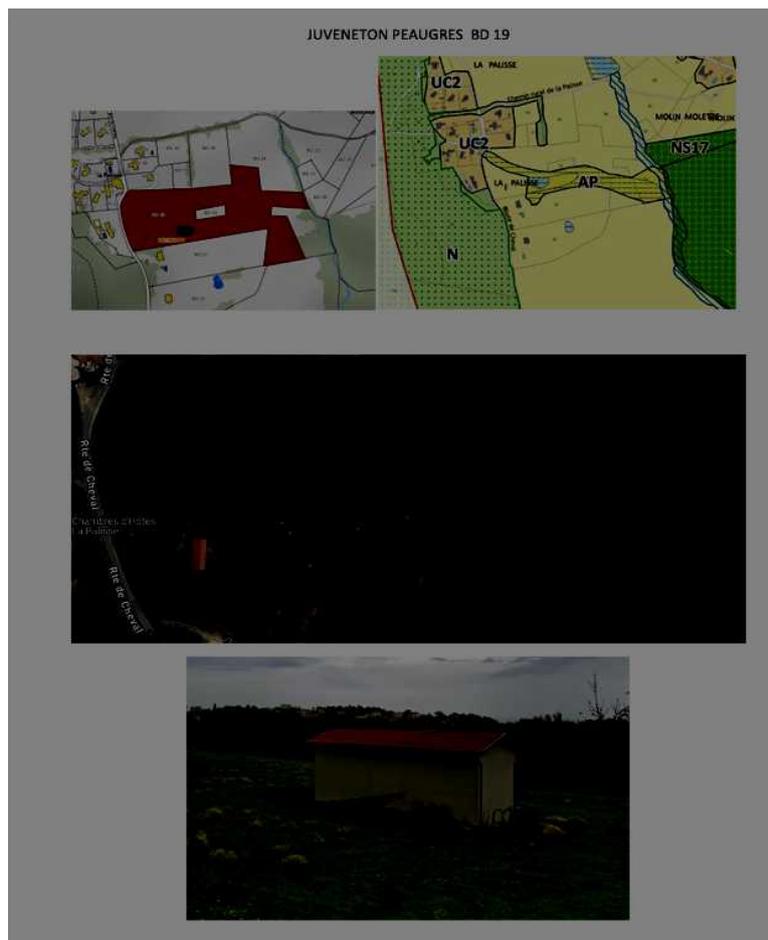
Demande de faire un changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle BD19, considérant :

- la parcelle BD19 se trouve à proximité immédiate de plus de 15 maisons d'habitation. Le cadre de vie est donc particulièrement urbain et le changement projeté ne remet pas en cause ce cadre de vie.

- il existe déjà un raccordement à l'assainissement collectif, au réseau d'eaux pluviales ainsi qu'à l'eau potable et à l'électricité.

Analyse de la commission d'enquête : J'ai rencontré Mme JUVENETON Sophie et son père Roger au sujet de leurs parcelles BD 19 de 37216 m2 avec un bâti de 75 m2 pour lequel il demande un changement de destination. Il y aurait pour cette parcelle un PC déposé en novembre 2023 valable. Je demande à ARA de vérifier si un PC est en cours, quele changement de destination est possible.

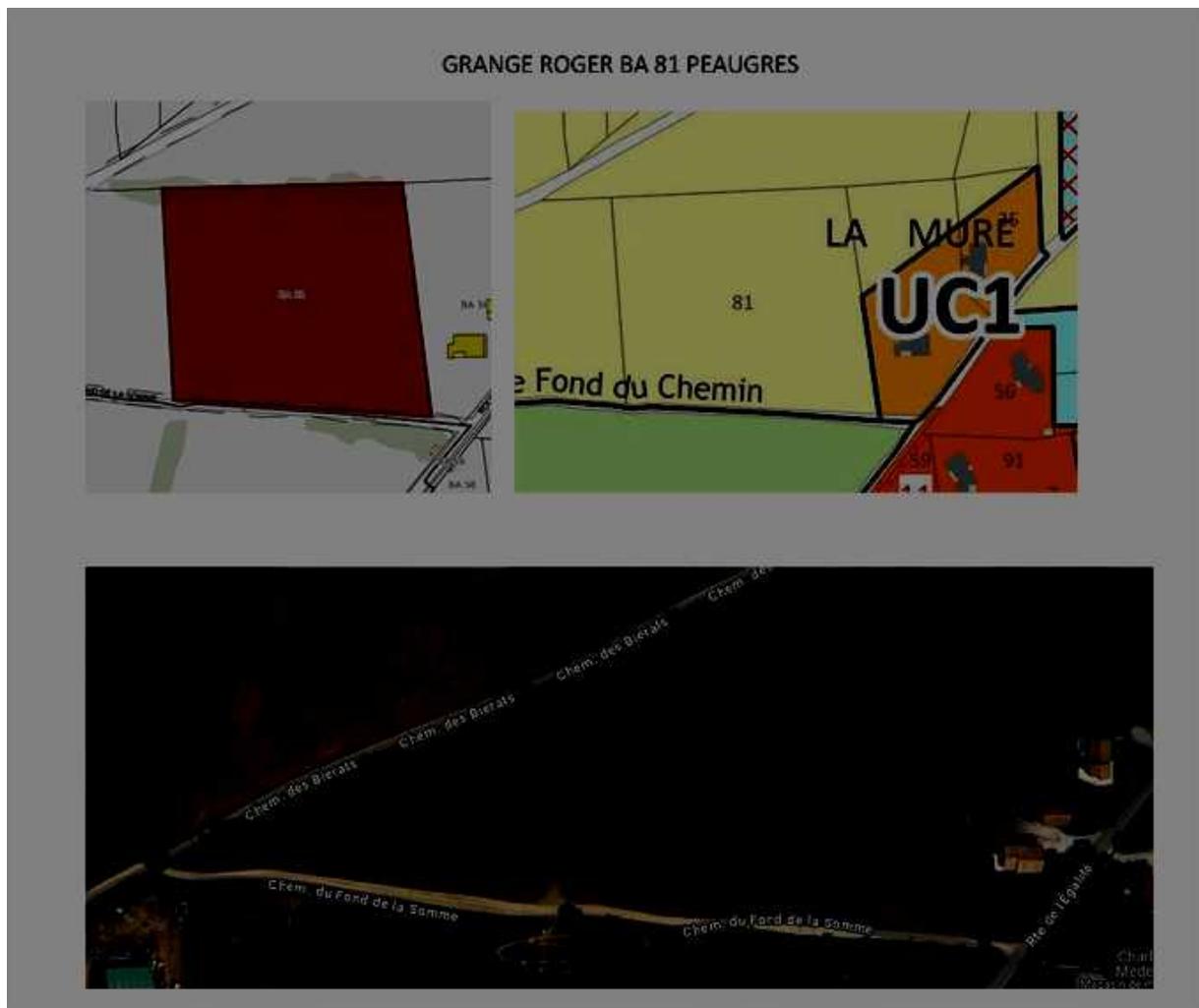
Les photos du bâtiment concerné montre que celui-ci ne répond pas aux critères pour un changement de destination.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.12 Contribution R192 M. GRANGE.

Observation : Monsieur GRANGE demande que sa parcelle BA 81 redevienne constructible. Cette parcelle de 10998 m² est classée à la Mure à Peaugres en zone A, ce qui est confirmé vu son usage évident par la photo aérienne. En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire en zone U une telle surface complémentaire au PLUiH.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

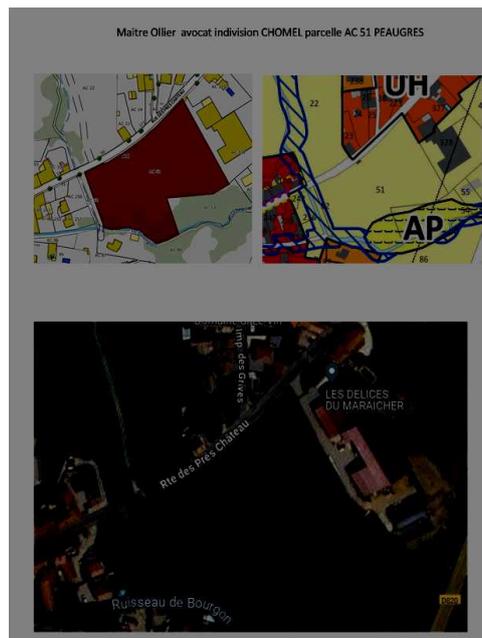
5.13.13 Contribution E260 Maître Jean Baptiste OLLIER.

Observation : Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Je vous prie d'agréer les observations ci-jointes. Sincères salutations, Jean-Baptiste OLLIER Avocat Spécialiste en droit public ITINÉRAIRES Avocats 7 place des Jacobins 11 100 NARBONNE Tél : 04.81.13.14.65 / 06.32.33.11.90 Fax : 04.28.10.19.60 jb.ollier@itineraires-avocats.com www.itineraires-avocats.fr

Analyse de la commission d'enquête : Maître Jean Baptiste OLLIER Avocat à Narbonne intervient pour leurs clients Mme et M. CHOMEL en indivision parcelle AC 51 de 10954 m² avec un bâti de 16 m² sur la commune de PEAUGRES. Après avoir étudié le cadastre, le plan graphique et la photographie aérienne, cette parcelle est classée, compte-tenu de son usage en grande partie en zone A et pour le reste en zone AP. Au sud cette parcelle est traversée par le ruisseau de Bourgon.

La délibération du conseil municipal de PEAUGRES sur le projet de PLUiH, et l'avis du SCOT des rives du Rhône, ne formulent aucune demande au sujet de cette parcelle AC51.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire en zone U une surface complémentaire au PLUiH.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.14 Contribution R293 de M. CHOMEL agriculteur à PEAUGRES.

Observation : Je suis passé pour consulter l'ensemble du zonage de la commune de Peaugres.

Analyse de la commission d'enquête : M CHOMEL est venu pour consulter le plan de la commune de Peaugres où il est agriculteur. Il a pu constater que la plupart des parcelles qu'il exploite sont bien restées en zone A ou AP, comme il le souhaitait. Il connaît très bien la commune de PEAUGRES Il a eu les réponses à toutes ses questions, il était satisfait des réponses. M. CHOMEL est content de voir que les terres qu'il exploite en tant qu'agriculteur restent exploitables.

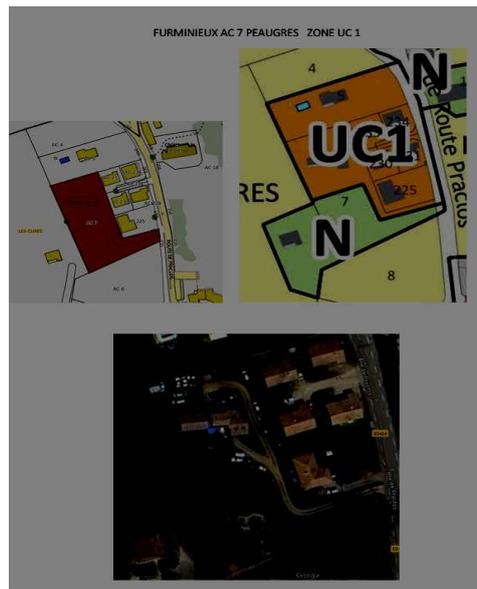
Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.15 Contribution R294 de M. FURMINIEUX Patrice.

Observation : Parcelle AC n°7 surface 4053m² concernant la parcelle : projet :

- phase 1 garage individuel pour voiture de collection
- phase 2 terrasse et ombragette façade sur - panneaux solaires - tour d'habitation
- phase 3 aire couverte de jeux - pool house partie ouest nord

Analyse de la commission d'enquête : M. FURMINIEUX en mairie de PEAUGRES vient parler de ses projets sur la partie de sa parcelle AC 7 classée en UC1, un garage pour voitures de collection, terrasse plus panneaux solaires aire couverte de jeux, pool house en zone UC1. M. FURMINIEUX a été avisé des demandes qu'il devra faire pour l'ensemble de ces travaux.

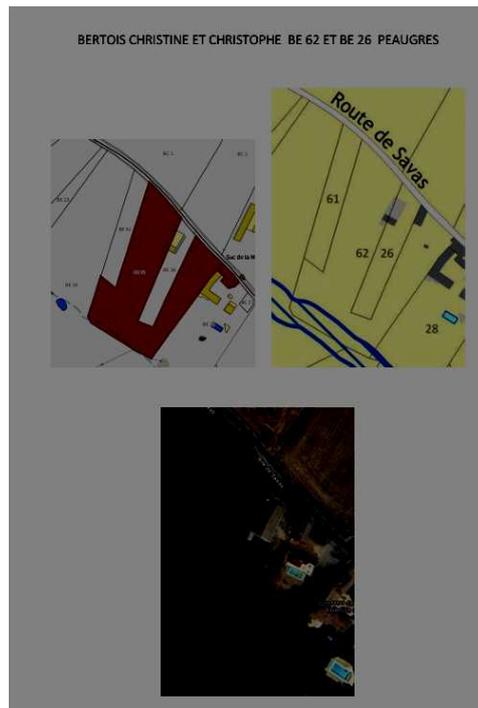


Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.16 Contribution R296 de Mme et M. BERTOIS

Observation : M. BERTOIS est venu se renseigner sur les parcelles BE62 et BE26 en demandant un aménagement ces 2 parcelles en prolongement des bâtiments dont nous sommes agriculteurs.

Analyse de la commission d'enquête : Mme et M. BERTOIS sont agriculteurs. Ils demandent un aménagement de leurs deux parcelles BE 62 de 8793 m² avec un bâti de 377 m² et BE 26 de 1849 M² avec un bâti de 153m². M. BERTOIS veut aménager son terrain de façon à pouvoir passer avec ses engins agricoles et souhaite changer la disposition des passages et entrée de la ferme. Ces demandes de travaux devront être faites auprès de la mairie de PE AUGRES et du service urbanisme d'Annonay Rhône Agglo.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.17 Contribution R299 de Mme et M. ADAS Nash et Mehmet.

Observation : Mme ADAS Nash et Mehmet demandent pour la parcelle AI3 à Peaugres, RD406 155 Montaret, que nous avons eu de Mme Barou et nous a dit que tout était OK, que le maire nous a dit que pour lui il n'y aurait pas de soucis que si l'agglomération était d'accord, il était d'accord.

Le terrassement est fait car du début tout le monde était OK le cadastre a été fait. Nous avons fait un courrier au maire pour expliquer notre cas. Nous demandons que notre parcelle reste constructible les raccordements sont faits, Enedis OK, SUEZ Ok eau potable OK.

Analyse de la commission d'enquête : Merci de vérifier l'information au sujet du mail de Mme BAROU, sur le plan graphique on voit très mal la parcelle AX 3 qui appartient bien à Mme et M. ADAS. Ils savent qu'avant l'approbation du PLU ils n'auraient peut-être pas de réponse.

Il semble qu'il s'agit de la section AX pour le lieu-dit Montanet le long de la RD406. Il n'est en revanche pas possible de localiser la parcelle avec précision. Toutefois, c'est toute la zone AUC1 de Montanet du PLU de Peaugres qui a été rebasculée en zone agricole dans le PLUiH puisque le tissu n'était pas assez constitué pour justifier une bascule en zone U.

Adas Nazli et Mehmet - Peaugres ax 9



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.18 Contribution R334 de Mme CROS Juliette.

Observation : Bonjour, je vous prie de trouver ci joint des observations émises par la famille CROS sur une parcelle A 0031 sur la commune de Peaugres (lieu dit Le bois). Ces observations sont complémentaires à celles manuscrites d'Herve Cros transmises au mois de mai. Nous avons d'ailleurs noté que la retranscription dans le registre numérique de ces observations n'est pas exacte puisque Mr Hervé Cros demandait que la parcelle reste classée en zone non agricole et la retranscription indique qu'il souhaite qu'elle passe en zone agricole, ce qui n'est pas ce qui est souhaité.

Analyse de la commission d'enquête : Madame CROS propriétaire de la parcelle AS 31 de 2563 m2 sur la commune de Peaugres devienne constructible. Voir analyse par la CE 5.12.6



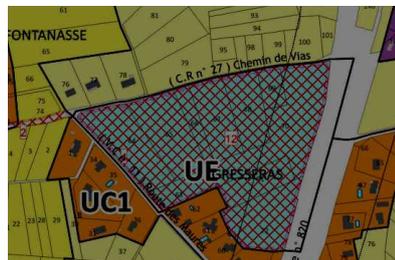
Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

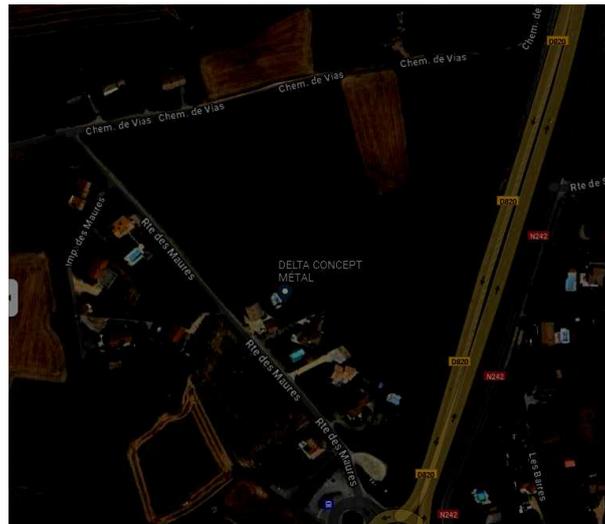
5. 13.19 Contribution @404 de M. LACHAL Bruno.

Observation : Propriétaire des parcelles AD n° 65 et n° 67, lieu-dit chemin de Vias à Peaugres, j'ai constaté sur le futur PLUiH que celles-ci avaient changé de zonage.

Elles étaient classées constructibles depuis de nombreuses années et actuellement au PLU en zone AUC6.

Je demande que ces parcelles, que j'ai hérité par donation partage en 2009, restent en zone constructible au futur PLUiH.





Analyse de la commission d'enquête : Les deux parcelles sont classées en zone UE et ER 12 Aménagement d'un stade. Le classement en emplacement réservé (ER) décidé par la commune s'impose et gèle les terrains au profit de la commune pour la réalisation d'un futur stade.

Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.20 Contribution @411 Mme et M. JUVENETON (voir ci-dessus)

Observation : Mr Le Commissaire Enquêteur, Veuillez trouver ci-joint un complément de requête à celle déposée le 08 Juin 2024 en mairie de Peaugres.

Vous en souhaitant bonne réception et en vous remerciant pour la prise en compte de nos requêtes. Cordialement, R&D Juveneton

Objet: Parcelle BD 19 (située à 400 m du Safari Parc, superficie de 36.000 m² dont 11.600 m² constructibles)
Parcelle BD22

Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Président,

Nous avons pu échanger avec le commissaire enquêteur à la Mairie de Peaugres le 08 Juin 2024 et acter sur le registre notre demande de changement de destination pour le bâtiment agricole existant sur la parcelle BD19 en vue de faire un gîte. Merci de noter qu'un permis de construire a déjà été accordé pour ce projet (P.C N°07.17.223 A 0030).

Faute de temps, nous n'avons pu aborder tous les points que nous souhaitons soulever. Vous trouverez donc ci-dessous un complément à notre première requête du 08 Juin 2024 :

Parcelle BD22 :
La parcelle BD22 est actuellement classée sur sa partie haute AUC1, comme le montre l'extrait du plan de zonage du PLU actuel de Peaugres (modification n°2 de 2015) ci-dessous :

Partie hachurée = partie transférée en agricole

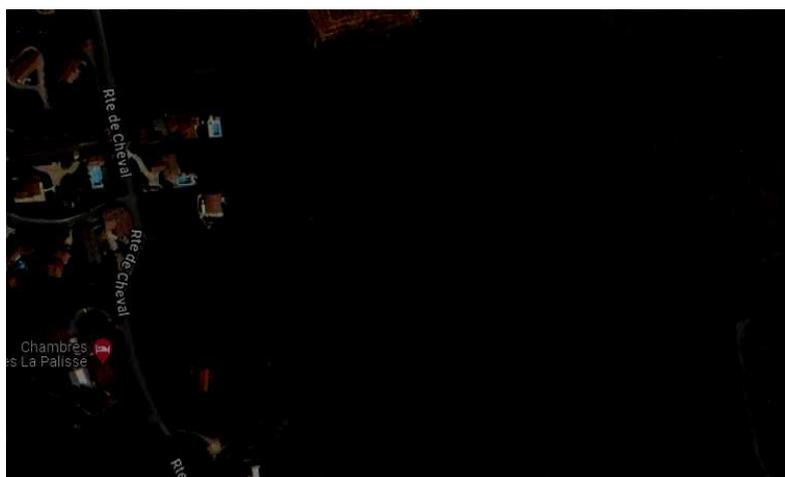
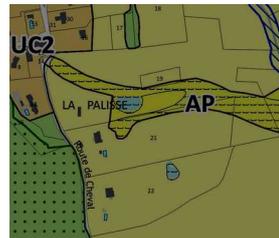
Notre demande :

- Maintenir la continuité des zones d'habitation et les conditions de constructibilité sur la partie haute de la parcelle BD22, tout en réduisant un peu sa surface, afin de garder l'alignement avec les autres parcelles

Analyse de la commission d'enquête : Il faut corriger le règlement graphique en enlevant 19 pour mettre 20. Il faut positionner le 19 sur la bonne parcelle voir cadastre en pièce jointe. Les parcelles BD 19 et BD 22 sont classées en zone A et AP avec des zones humides. La demande d'un classement en zone UC de ces parcelles en zone agricole n'est pas souhaitable au vu de la Loi Climat et Résilience (ZAN).

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire en U une surface complémentaire au PLUiH.

JUVENETON PARCELLE BD19 PEAGRES ZONE A ET ZONE AP.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

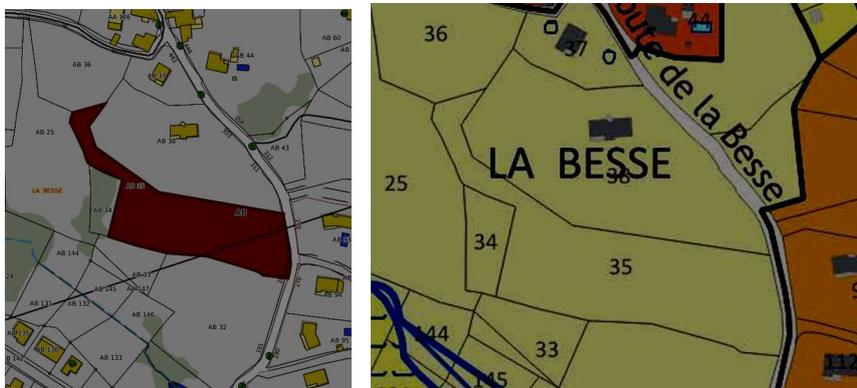
5.13.21 Contribution R416 M. DESPINASSE.

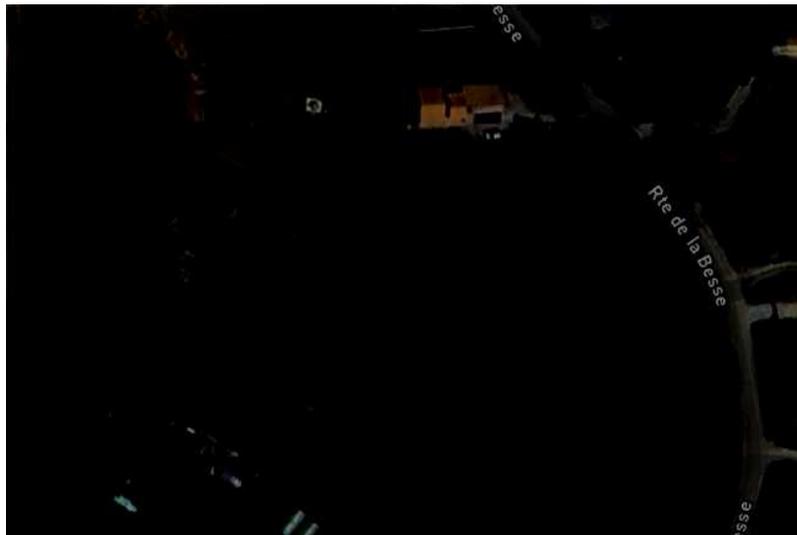
Observation : Je suis venu pour les parcelles n° AB33, AB34, AB35, AB38. Je demande sur la parcelle AB35 la plus proche de la zone UC1 de faire une maison sur 500 ou 700m².

Analyse de la commission d'enquête : M. DESPINASSE apprend que ses parcelles AB 33, AB 34, AB 35 et AB 38 sont en zone A. Il demande de conserver sur la parcelle AB 35 la possibilité de construire une villa. Elle est située de l'autre côté de la route donc de l'autre côté de la zone UC1. La limite de la zone UC1 est la route toutes les parcelles de l'autre côté ont été classées en zone A.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.

DESPINASSE AB 35 PE AUGRES





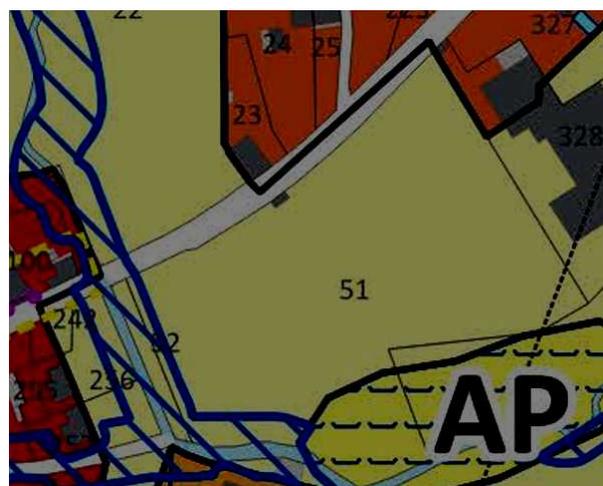
Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

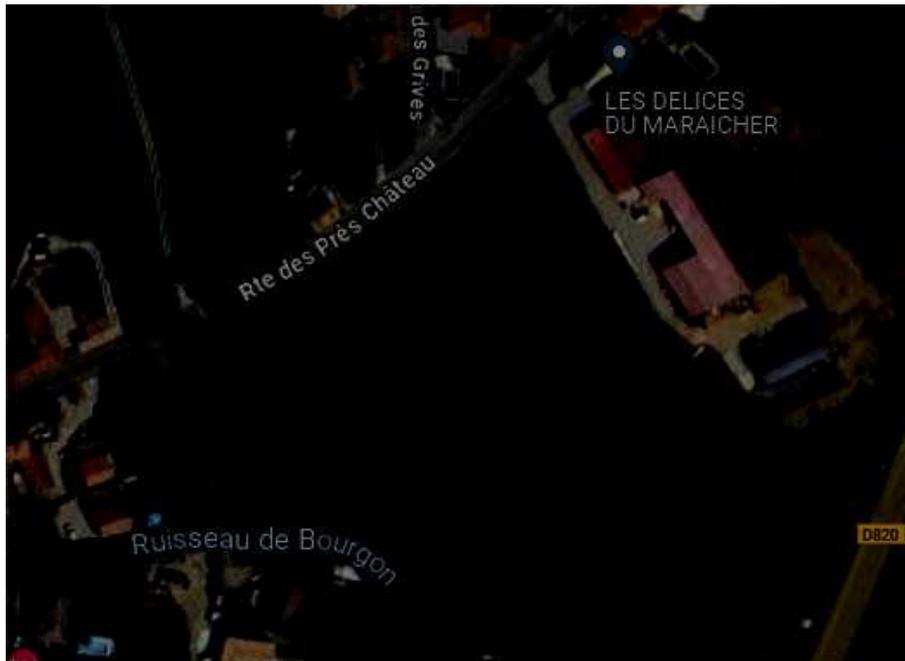
5.13.22 Contribution R418 M. CHOMEL et sa sœur DESMARS Monique.

Observation : AC51 PEAUGRES - En complément des observations formulées pour notre compte par le cabinet Itinéraires avocats et adressées par mail le 21/06/24 au Président de la commission d'enquête nous rajoutons un dossier complémentaire ce jour

NB : requête itinéraires avocats E460

CHOMEL GUY DES MARS MONIQUE PEAUGRES AC 51 ZONE A ET AP





Analyse de la commission d'enquête : La parcelle de M. CHOMEL et de sa soeur DESMARS AC 51 à Peaugres est en zone A et une partie en zone AP. Cette parcelle est attenante à une exploitation agricole quand on regarde la photo on comprend mieux le choix des élus d'avoir classé cette parcelle en zone A avec des parties en zone humide.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.

Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.23 Contribution R419 M. ROUX Hubert.

Observation : venu pour les parcelles AK27 AK28. je souhaite qu'à partir du chemin AK24 qui m'appartient et qui donne accès à la parcelle AK28 je puisse dans le futur construire une maison.

Analyse de la commission d'enquête : M. ROUX Hubert fait une demande pour les parcelles AK 27 de 1037 m² et AK 28 de 5109 m² classées en zone A au projet de PLUiH. Il m'explique qu'il est propriétaire du chemin pour aller sur ses parcelles et que sur la plus proche de la zone UC1 il souhaite y construire une maison. Il a bien compris après avoir reçu mes explications que cela ne serait pas possible pour le moment, il fait la demande pour le futur en demandant que son observation soit prise dès à présent en considération.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.

ROUX PEAGRES AK 27 ET AK 28 ZONE A



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.24 Contribution R422 famille RIBES, PASQUIO indivision VOLOZAN.

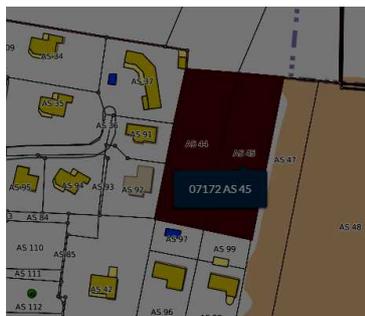
Observation : Sur la commune de Peaugres, nous souhaitons que les parcelles 44 et 45 qui étaient constructibles le redeviennent pour le prochain PLUiH.

Analyse de la commission d'enquête : La famille RIBES, PASQUIO indivision VOLOZAN demande que ses parcelles AS 44 2219 m2 et AS 45 de 2151 m2 soient constructibles. Après regardé le règlement graphique ces deux parcelles sont en zone A. Mme RIBES me fait remarquer que juste à côté il y a des maisons en constructions. Tous les réseaux sont à proximité, ils demandent donc que ces deux parcelles deviennent constructibles. Ils ont eu les explications sur la Loi Climat et Résilience sur le ZAN mais demandent lors d'un prochain changement que les deux parcelles viennent terminer le groupe d'habitations que l'on voit sur la photo aérienne.

Ces 2 parcelles ont clairement un usage agricole et ne sont pas incluse dans le périmètre urbanisé.

En conséquence et en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.

VOLOZAN PASQUIO RIBES PEAUGRES AS 44 ET AS 45





Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.25 Contribution R423 de Mme PONCIN Jocelyne.

Observation : Je souhaiterais qu'on remette les parcelles AH23 AH26 en zone constructible entièrement (déclaration préalable) Ainsi que pour la parcelle 144 qui était en AUC2 j'aimerais qu'elle passe en AUC1 l'eau, l'électricité et les égouts.

Analyse de la commission d'enquête : Mme PONCIN Jocelyne s'étonne de voir que des parties de ses deux parcelles AH 26 2572 m² avec un bâti de 231 m² et AH 23 de 3057 m² avec un bâti de 128 m² soient classées en zone A. Elle me présente une déclaration préalable valable jusqu'au 24/12/2024 pour 2 maisons qui vont se faire sur ses parcelles. Pour la parcelle 144 à Peaugres je l'ai informé de son passage en zone A. Si la DP est délivrée et en vigueur, rien ne fait obstacle aux dépôts de permis de construire jusqu'à la fin de validité de la DP même si le classement est en agricole. Sans démarrage de chantier. La délivrance d'une autorisation ne garantit pas nécessairement de la mise en chantier effective. Pour la parcelle AA144 l'orientation 5.5 du PADD est appliquée non extension des hameaux et préservation de la silhouette des hameaux.

PONCIN Jocelyne AH 26 AH 23 Peaugres





Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.26 Contribution @445 anonyme.

Observation : Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUiH, nous nous réjouissons du passage de la parcelle BD 19 sur la commune de Peaugres en Zone Agricole.

En effet, plusieurs permis d'aménager ont été annulés par la juridiction administrative, pour cause de zone humide, et excentré du village entre autre, et ce changement de destination va dans le sens de ce qui est demandé ce jour par le code de l'urbanisme.

La présentation orientée faite par les JUVENETON n'est pas conforme à la situation des lieux dont il résulte que leur construction agricole se situe dans un vaste espace agricole à protéger.

Autoriser un changement de destination, n'entrant pas dans les prévisions du code de l'urbanisme et qui impliquerait en tout état de cause un avis conforme préalable de la CDPENAF pour modifier le zone du projet de PLUi (art. L.151-11 du code de l'urbanisme), reviendrait à permettre la réalisation de logements sans lien avec la vocation et la destination de la zone agricole, en contrariété directe avec l'objectif de protection édicté par le projet de PLUi.

En outre, les JUVENETON omettent de préciser que le permis de construire auquel ils font référence a fait l'objet d'un recours gracieux et sera très prochainement déféré à la censure du tribunal administratif de Lyon

Analyse de la commission d'enquête :

Voir les analyses faites sur les observations de la famille Juveneton.

5.13.27 Contribution @457 de Mesdames CHATELON Estelle et LUC Arielle.

Observation :

Par donation en date du 27 octobre 2018, nos parents nous ont transmis la nue-propriété de leur maison et du terrain. La parcelle de 6183 m² est cadastrée BE 37.

Leurs états communs de dépendance les ont contraints à ne pas rester chez eux. Depuis le 4 janvier dernier, ils sont entrés en EHPAD. Afin de couvrir une partie significative du coût de l'EHPAD, nous envisageons d'extraire du terrain qui est suffisamment grand une parcelle de 2000 ou 2500 m² qui serait mise en vente. Le projet de zonage montre que la future zone UC 2, constructible, traverse notre terrain en détournant la maison de nos parents, ne permettant pas sa partition dans l'objectif souhaité. Sachant que la solution la plus simple pour raison d'accès consisterait à vendre la partie sud-est du terrain, nous sollicitons de votre part une modification de tracé du zonage permettant d'envisager la vente en vue d'une construction à usage d'habitation sur la dite parcelle.

A défaut de classer la totalité de la parcelle BE37 dans la zone UC2, une rectification mineure de tracé pourrait être envisagée, permettant de déplacer la limite actuelle sur notre terrain, en direction du sud. Il ne nous semble pas qu'une nouvelle construction qui serait exactement comprise entre celle de nos parents et celle du voisin proche d'une part et d'autre part dans un secteur déjà urbanisé à proximité (juste de l'autre côté de la route de Savas) remette en cause les orientations du futur PLUIH.

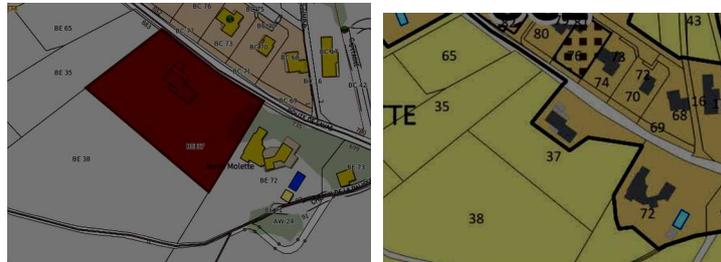
Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande.

Analyse de la commission d'enquête : Mmes CHATELON et LUC demandent que leur parcelle BE37 soit classée en totalité en zone UC2. Le règlement de la zone UC2 n'autorise pas de nouvelles constructions : seules sont autorisées les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination en habitation d'une construction existante.

L'agrandissement de la zone UC2 est possible, pour donner plus des possibilités d'implantation pour les annexes et extensions mais cela ne permettra pas de réaliser une

division de terrain en vue de construire. Il faut donc que Mesdames CHATELON et LUC comprennent que vendre un terrain en zone UC2 ne permettra pas à l'acquéreur de construire une maison.

CHATELON LUC PEAGRES PARCELLE 37 ZONE UC 2



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.28 Contribution C461 M. CHAREYRON.

Observation : Ce courrier concerne la parcelle 35 section BE située au lieu dit Molin Molette à Peaugres (07340). Nous souhaitons, dans le cadre du nouveau PLUiH, que notre terrain reste constructible et que nous ne soyons plus en AUC2 mais en AUC1.

La commune, la communauté urbaine a déjà investi ainsi que le lotisseur au dessus de la route : assainissement, borne pour les pompiers, électricité, eau...tout est en place pour lotir. Notre terrain n'a pas de valeur agricole (rocheux). Lors de notre précédente rencontre à Saint Clair, on nous a opposé le fait que l'eau va se raréfier. Le terrain est déjà desservi. Il n'est pas en bout d'installation. Un particulier ne consommera pas davantage à Molin Molette que s'il habite en périphérie de Peaugres.

Pour l'économie d'eau ? les piscines ne semblent pas poser problème vu leur nombre !

En fait, on a un profond sentiment d'injustice.

Ce terrain a été constructible du temps de nos grands parents , puis constructible à condition que l'assainissement soit réalisé.

Une fois l'assainissement réalisé, nos parents ont déposé un permis, il a été refusé parce que nous étions en zone AUC2. La mairie nous a contacté pour que nous finalisions un projet mais M Bertois a préféré lotir uniquement le haut et n'a pas souhaité s'associer avec nous pour faire un ensemble comme lui suggérait le lotisseur.

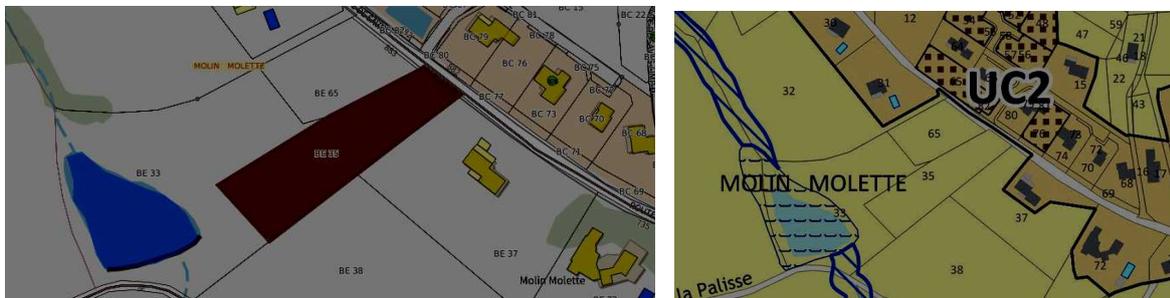
Nous n'avons que cette possibilité nous mettre en AUC1 pour pouvoir enfin réaliser nos projets.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle BE35 est classée en zone A. Ce classement est justifié par l'usage de la parcelle et le fait qu'elle n'est pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire en zone U une surface complémentaire au PLUiH

Par ailleurs, à titre d'information, la zone UC2 ne permet pas de constructions.

CHAREYRON PEUGRES BE 35





Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.29 Contribution R470 de Mme MOREL Anne.

Observation : Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUiH nous sommes ravis et sereins du passage de la parcelle BD19 sur la commune de Peaugres en zone agricole traversée par une Zone AP. ce changement de destination correspond en tous points à ce qui est demandé ce jour par le cadre de l'urbanisme.

La présentation orientée faite par les CTS JUVENETON n'est pas conforme à la situation des lieux, dont il résulte que leur construction agricole se situe dans un vaste espace agricole à protéger.

Autoriser un changement de destination, n'entrant pas dans les prévisions du cadre de l'urbanisme et qui impliquerait en tout état de cause un avis conforme préalable de la CDPENAF pour modifier la zone du projet de PLUI (art L151-11 du code de l'urbanisme), reviendrait à permettre la réalisation de logements sans lien avec la vocation et la destination de la zone agricole, en contrariété directe avec l'objectif de protection édicté par le projet de PLUiH

En outre les CTS JUVENETON omettent de préciser que le permis de construire auquel ils font référence a fait l'objet d'un recours gracieux et sera très prochainement déféré au tribunal administratif de Lyon.

Analyse de la commission d'enquête : Il n'y a pas de matérialisation du changement de destination sur la parcelle BD19. Cf observations précédentes.

Conclusion : *cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.*

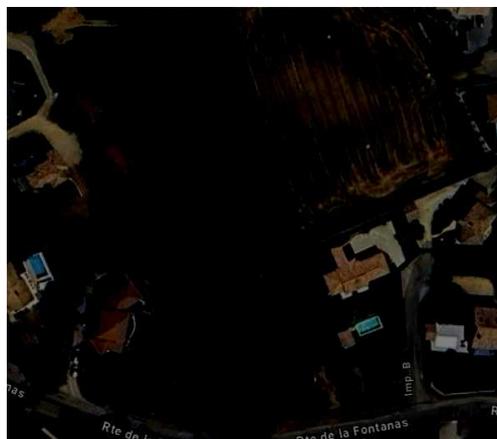
5.13.30 Contribution R474 de Mme CRESCINI.

Observation : demande que la parcelle cadastrée section AI44 sur Peaugres située entre deux propriétés bâties soit classée en zone constructible étant de plus desservie par tous les réseaux. De même pour le n°7 section AE, lesquelles parcelles n'ont aucune valeur agricole.

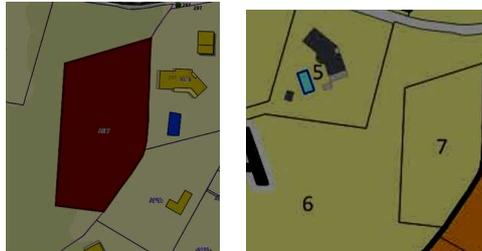
Analyse de la commission d'enquête : La parcelle AI 44 est classée en zone A sur un terrain boisé La parcelle AE 7 de Mme CRESCINI est classée en zone A. Elle est partiellement boisée. Ce classement ne semble pas devoir être remis en cause.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.

Crescini Peaugres AI 44 zone A



CRESCINI PEAGRES AE 7



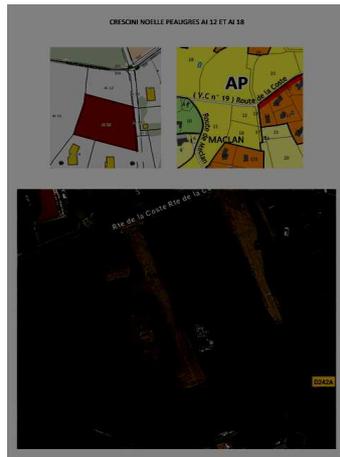
Conclusion : ces deux observations ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.31 Contribution R475 CRESCINI Noëlle.

Observation : demande que les parcelles section AI12 et 18 sur Peaugres à bordure de l'actuelle AUC3 soient classées en zone constructible du fait de leur accès direct sur le chemin et route de la Coste et sans valeur agricole.

Analyse de la commission d'enquête : Les deux parcelles principalement boisées sont en zone AP. Elles ne sont pas incluses dans le périmètre urbain de l'agglomération.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire au PLUiH.



Conclusion : cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.13.32 Contribution R476 anonyme.

Observation : Propriétaire de tènement cadastré section AL126 et 128, classé actuellement en zone AUC1, jouxtant le magasin de producteur demande à ce que celui-ci soit maintenu dans leur zone pour activités économiques.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle AL 128 bien classée en zone économique UI, la parcelle AL 126 est introuvable au cadastrela AL 129 à côté de la la AL 128 est également en zone UI.

Cette observation n'a pas d'incidence sur le PLUiH



5.13.33 Contribution R477

Observation :

Un adjoint du conseil municipal de Peaugres demande que la délibération communale sur le PLUiH soit prise en compte.

Analyse de la commission d'enquête :

La délibération communale sera bien analysée par la CE.

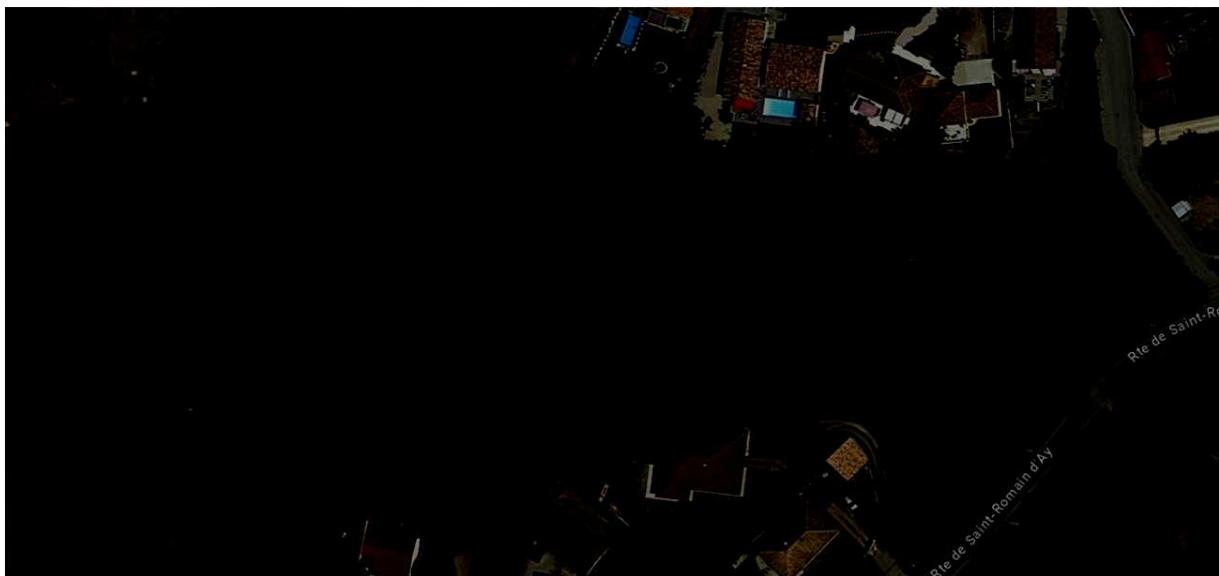
Cette observation n'a pas d'incidence sur le PLUiH

5.14 QUINTENAS

5. 14. 1. Contribution de R21 de Mme et M. BOUCHET.

Observation : Mme et M. BOUCHET demandent la possibilité de construire une maison sur la parcelle D490 de 4495m² non concernée par la zone humide sur la commune de Quintenas, la parcelle est située en zone N.

BOUCHET D 490 QUINTENAS



Analyse de l'observation par la CE : Quand on regarde la photo aérienne, on comprend pourquoi l'ensemble de la parcelle a été classée en zone N. La parcelle est presque entièrement en zone humide, et la partie inférieure qui ne l'ai pas est plantée d'arbres donc le N s'impose. Dans ces conditions, une construction n'est pas souhaitable

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 2. Contribution R22 de M. FOUREL.

Observation : M. FOUREL demande que le bâtiment agricole situé sur la parcelle C68 puisse être identifié pour faire l'objet d'un changement de destination vers du logement. J'ai reçu M FOUREL Adrien en mairie d'Ardoix, il est agriculteur maraîcher bio sur la commune de QUINTENAS parcelle C68. Il a des problèmes de logement qui deviennent urgents. Sur la parcelle qu'il exploite il est en train de construire avec ses amis

agriculteurs des hangars pour son matériel. Dans l'un d'entre eux devant l'urgence pour trouver un logement pour sa compagne et leur fille de 8 ans il demande un changement de destination du bâtiment pour qu'il devienne sur son exploitation son logement principal. Le bâtiment dont il demande le changement de destination n'est pas terminé.

FOUREL QUINTENAS C 68



Analyse de la commission d'enquête : M. FOUREL est agriculteur maraîcher; il est en train de construire un logement sur une parcelle agricole, et souhaite bénéficier d'un changement de destination du bâtiment. Au vu des éléments ce bâtiment ne remplit pas les conditions pour un changement de destination, les travaux de construction de logement ne sont pas autorisés. La parcelle étant classée en zone agricole les logements y sont interdits sauf accord de la CDPENAF. Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

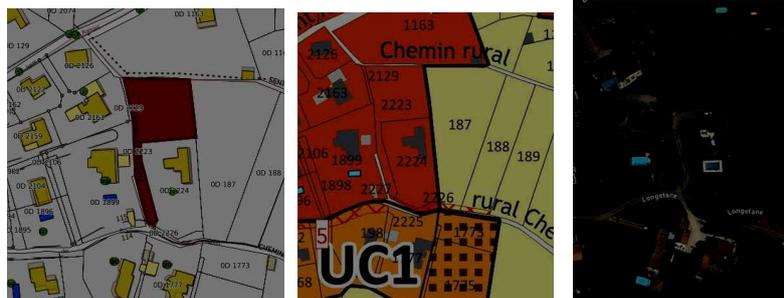
5. 14. 3. Contribution R 90 de Mme SEUX CANTINOLLE.

Observation : - je souhaite constructible la parcelle D253 - 2618m² en constructible (raison refaire un toit). - la D2223 - constructible (mettre notre maison)

-je demande constructible la D1161 - la D1184 – RAS j'ose insister sur le D253, merci.

Analyse de la commission d'enquête : Mme et M. SEUX CANTINOLLE Danielle et Bernard viennent avec une liste de terrains sur la commune de QUINTENAS pour savoir s'ils sont constructibles. Ils veulent vendre un terrain pour payer les travaux de réfection du toit de leur maison. Après avoir cherché plusieurs lots B253 de 2618 m² en zone A, D 1161 de 1675 m² en zone A et d'autres, la parcelle D2223 sur la commune de Quintenas est en zone UC1, donc constructible.

Madame et Monsieur SEUX THATINOLLE Danielle et Bernard Quintenas



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 4. Contribution 92 de Mrs FONSECA Arlando et Nelson.

Observation : Messieurs FONSECA Arlando et son fils Nelson qui sont propriétaires des parcelles D2256 de 215 m², D2257 de 319m², D2258 de 332 m² et 2259 de 519 m². Pour ces parcelles ils ont obtenus des CU pour y faire 4 villas. Les études de sols ont été faites comme l'a demandé la mairie, les frais de raccordements assainissements ont été payés les logettes et compteurs sont posés. Ils sont maçons le retard dans la construction est dû à un accident de travail de M. FONSECA Arlando qui est tombé d'un échafaudage. Ils sont prêts à entamer les constructions des 4 maisons si bien sûr elles sortent de la zone A où elles sont classées dans le PLUiH.

Analyse de la commission d'enquête : Si des Cu sont délivrés et toujours en vigueur, le pétitionnaire dispose de 18 mois à compter de la délivrance du CU pour déposer un ou plusieurs permis de construire. Au-delà, les CU deviendront caducs.

FONSECA ARLANDO ET NELSON 4 PARCELLES A QUINTENAS



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 5. Contribution R 121 de Mme FONTANEL

Observation : Quintenas - parcelles D2055-D056 -D2059 pourquoi la zone autour de la maison est passée en zone naturelle? Nous souhaitons que la parcelle 2055 soit sortie de la zone N pour revenir en zone UC1 afin de pouvoir faire un agrandissement de la maison.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle 2055 est classée en partie en zone N et en partie en zone A. Cette parcelle est située en limite d'un secteur urbanisé à faible densité. En application des objectifs du PLUiH, il n'est pas souhaitable que ce type d'urbanisation par mitage se poursuive. Le règlement de la zone N permet toutefois une évolution mesurée du bâti existant en autorisant des extensions et des annexes.

FONTANEL Lucie quintenas





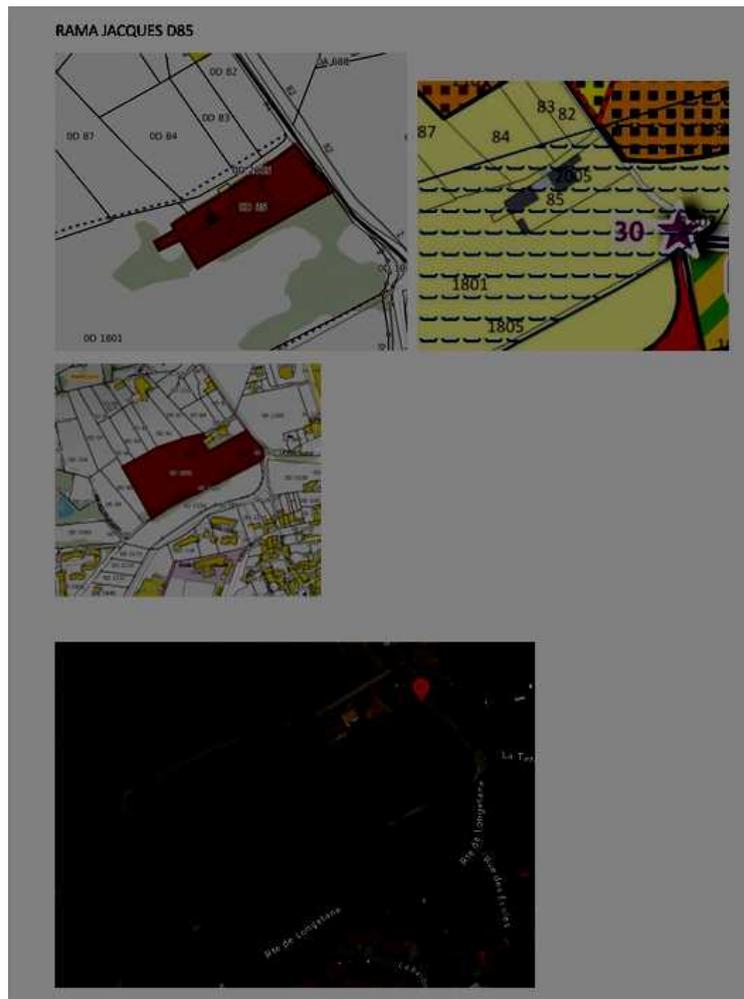
Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 6. Contribution R122 de M. RAMA

Observation : Monsieur Rama est venu pour les parcelles D82, 83, 84, 85 qui sont classées dans le PLUiH en zone agricole et fait la remarque que la parcelle D85 est classée en zone humide. Il demande de sortir la bâtisse de 500m² de cette zone humide puisque la maison n'est pas en zone humide.

Analyse de la commission d'enquête : Monsieur RAMA vient à la permanence pour ces terrains classés en zone A. Monsieur RAMA n'est pas d'accord avec le règlement graphique, il demande que sa maison de 500 m² soit sortie de la zone humide. M. RAMA considère qu'il doit y avoir une erreur de jugement sur cette zone.

La définition des zones humides est le résultat d'un inventaire scientifique qui ne peut être remis en cause sans une nouvelle expertise.



Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 7. Contribution R 126 de M. GARIN CYRILLE.

Observation : parcelle D609, je souhaite qu'elle soit rattachée à la zone UC1 proche des 607, 1576 et 1575.

Analyse de la commission d'enquête : Monsieur GARIN souhaite que sa parcelle où se trouve sa maison et sa piscine soit rattachée à la zone UC1. Sa parcelle est classée en zone A, du fait de la faible densité des constructions sur sa parcelle qui conduit à ce qu'elle ne soit pas incluse dans l'enveloppe urbanisée de l'agglomération. Le règlement de la zone A permet toutefois une évolution mesurée du bâti en autorisant des extensions et des annexes.

Le hameau de Brun a été identifié comme un hameau patrimonial par la commune (et classé en Uhp). Le découpage parcellaire vise à maintenir une ouverture visuelle sur ce hameau et éviter la juxtaposition de typologies bâties différentes (confrontation neuf/ancien). En outre l'extension des hameaux est contraire au SCOT.

GARIN QUINTENAS



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 8. Contribution @167 Mme le Maire de Quintenas.

Observation : La commune de Quintenas, par délibération D2024-03-01 en date du 18 mars 2024, a assorti son avis favorable sur le projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo d'observations et de suggestions. L'analyse du document étant complexe, il n'a pas été relevé l'absence de zones à prendre en compte pour le risque d'inondation par

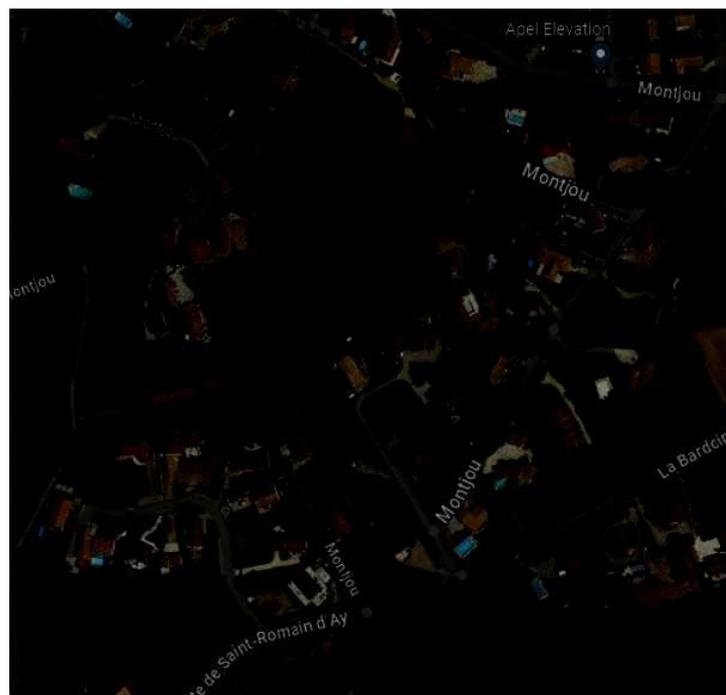
ruissellement sur versant et pour la prévention des dommages contre l'action des eaux telles qu'elles figuraient dans le PLU révisé le 25 février 2009.

Les parcelles D510, D1722, D1726, D2097, D2096, D2092, D1807, D1664, D1278, D1385, D1329 ; D1781, D1783 situées dans la partie ouest du chemin de la Bardoine sont aujourd'hui régulièrement inondées en raison de la surcharge des puits perdus et autres dispositifs présents dans les propriétés en amont. Cette situation crée des tensions entre les propriétaires, des constructions n'ayant pas respecté les consignes décrites dans les fiches conseils du PLU de 2009 auxquelles il était fait référence dans les permis de construire. Les élus souhaitent que cette zone à risque soit identifiée dans le PLUiH sur le même périmètre qu'elle l'avait été dans le PLU.

Analyse de la commission d'enquête : Le projet de PLUiH dispose que la gestion des eaux pluviales doit être assurée sur les parcelles construites de manière à ne pas rejeter plus d'eau que le milieu naturel. Le problème posé par Mme le Maire aborde le non- respect de prescriptions antérieures au PLUiH et donc un problème de contrôle des constructions à réaliser entre le service de l'urbanisme et le syndicat des trois rivières.

Une organisation de ce type devra être mise en place pour accompagner les nouvelles constructions autorisées au titre du PLUiH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH



5. 14. 9. Contribution @170 Mme POULAIN Virginie voir 4.13.13

Observation : parcelle D176

La découpe de la parcelle entre zone constructible et zone agricole présente une courbe inexplicée au sud-est. Il convient de reconsidérer le tracé.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle D178 est classée partiellement en zone A du fait de la faible densité des constructions sur cette parcelle. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

@ 170 QUINTENAS





Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 10 Contribution R 175 de Mme COGNET

Observation : Parcelles C582 et C566.

Je ne comprends pas pourquoi nos 2 parcelles constructibles et aux abords du village ne sont pas constructibles. Il y a un réseau d'eau neuf et un pylône électrique à l'intérieur de l'une de nos parcelles. Les réseaux sont à proximité. Nous avons acheté ces 2 parcelles constructibles en 2002. Nous avons construit un hangar + agrandi notre maison d'habitations entre 2008 et 2012. Nous n'avons pas pour projet de vendre une partie de notre terrain en constructible mais nous avons 2 enfants de 18 et 16 ans qui pourraient un jour y construire leur propre maison. Nous ne comprenons pas cette décision de basculer ce terrain en agricole alors qu'il était intégralement constructible. Notre demande : Les parcelles C 582 remettre nos 2 parcelles en constructible.

COGNET QUINTENAS





Analyse de la commission d'enquête : Mme COGNET BERNE Marianne et M. COGNET Fabien que j'ai reçu au sujet de leurs parcelles C 582 de 1140 m2 et C 566 de 3090 m2 veulent savoir pourquoi leurs parcelles ont été classées en zone A. Les parcelles sont classées en zone A du fait de la faible densité des constructions sur cette parcelle, ce qui relève de l'orientation de PADD d'arrêter le développement urbain par mitage. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 11. Contribution R 176 de Mme POULAIN Virginie.

Observation : Parcelle D176, Je souhaiterais que le haut de ma parcelle reste constructible car nous avons le projet de construire une annexe de 50m² et nous avons besoin de la positionner à plus de 10m de la maison car il y a un réseau d'eau pluviale qui passe à côté. Notre parcelle est située à proximité du centre du village, 6 minutes à pieds, des écoles /maison médicale



Analyse de la commission d'enquête : Mme POULAIN veut faire une annexe sur la partie de la parcelle classée en zone A. Elle demande aussi que sur le règlement graphique la limite entre zone soit rectiligne plutôt que sinueuse. Cette demande marginale en terme de surface peut être prise en compte. Cette observation entraîne une modification rectiligne du tracé de la limite entre la zone A et la zone UC1 sur la parcelle D176.

5. 14. 12. Contribution R 177 de Mme DOZIER Clara. (fille de Mme POULAIN)

Observation : Parcelle D2196

N° de permis de construire PC0718823A0019 obtenu le 8 janvier 2024 terrain acheté constructible et passé en zone N par erreur.



Analyse de la commission d'enquête : Sur la parcelle D1296 classée en zone N une maison est en construction comme on peut le voir sur la photo du bas. Le classement en zone UC1 pour régularisation pourra être envisagé à l'issue des travaux à l'occasion d'une future révision du PLUiH.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH

5. 14. 13. Contribution R180 de Mme DEYGAS Odette.

Observation : La parcelle D2054 commune de Quintenas est classée en zone UC1 donc constructible. Nous allons prendre rendez-vous avec le notaire pour vendre le terrain.

DEYGAS ODETTE D 2054 QUINTENAS





 UC2 - Zone urbaine à évolution limitée à l'existant

 Autorisations d'urbanisme accordées

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle est classée en zone A, proche de la zone UC2. La parcelle vient semble-t-il de recevoir une autorisation de construire, elle reste constructible tant que cette autorisation est valide.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

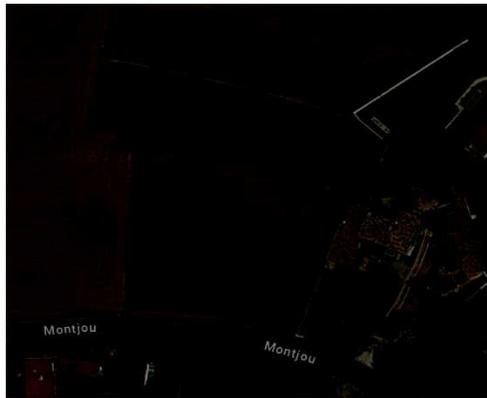
5. 14. 14. Contribution R 181 de M. VALLET.

Observation : Monsieur VALET Roland est propriétaires des parcelles D 634 de 2140 m² et D 635 de 584 m². Ses deux parcelles sont en zone A. Il demande quelles redeviennent constructibles.

Analyse de la commission d'enquête : Quand on regarde la photo aérienne, il apparaît clairement que ces parcelles ont une vocation agricole. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 impose un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif encadré par la loi. Le projet de PLUiH est très cadré par rapport à la consommation de

ENAF, il n'est pas possible d'envisager d'ouvrir à la construction des parcelles agricoles telles celles-ci.

VALLET ROLAND QUINTENAS D 634 D 635



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 15. Contribution R 182 de Mme et M. BESSEAS BALANDRAND Pascale et Charles

Observation : Mme et M. BESSE183AS BALANDRAND Pascale et Charles. Ils demandent que leurs parcelles A1015 de 1100 m² et A377 de 119 m² soient classées en zone UI comme avant.

Analyse de la commission d'enquête :

Les parcelles A 377 et 1A015 ne sont pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une décision délibérée de les soustraire de la zone UI. En effet,

le projet de PLUiH de l'agglomération a consommé toutes les possibilités de consommation d'ENAF en conformité avec le cadrage de l'État et du SCOT des rives du Rhône.

BESSEAS BALANDARAND CHARLES ET PASCALE QUINTENAS

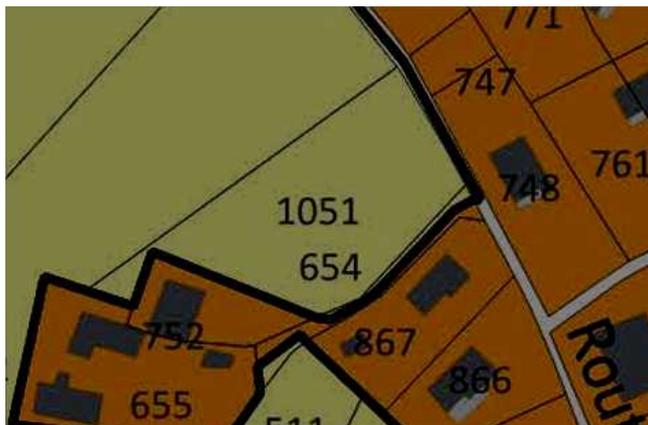


Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 16. Contribution R183 de Mr Marcelin Pleynet

Observation : M. PLEynet Marcel pour la parcelle A 1051 de 2654 m2 demande que cette parcelle soit constructible au moins en partie pour pouvoir y faire au moins une construction.

PLEYNET Marcel A 654 A 1051 quintenas



Analyse de la commission d'enquête : Les parcelles de M. PLEynet 1052 12654 m², 1051 de 2654 m² sont classées à bon escient en zone A. La parcelle A 654 est le chemin d'accès.

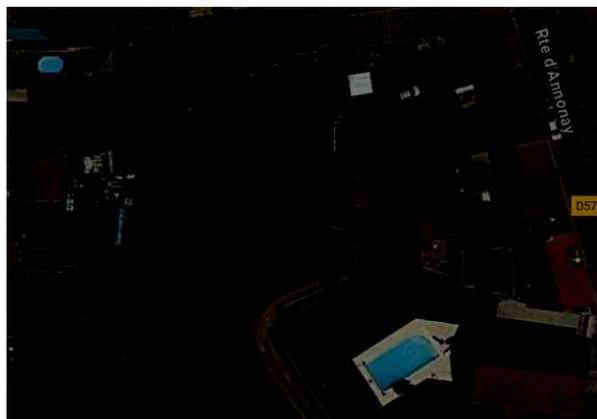
Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 17. Contribution E195 de Mme ROS Annick.

Observation : Par ce courrier, je tiens à émettre une requête concernant le passage en zone agricole de la parcelle D 1353. Celle-ci est située en centre village, elle est actuellement en zone urbaine (A1p). Il y a un accès au terrain par les parcelles 1935 et 1938 qui nous appartiennent. Je constate sur le nouveau PLUIH un crochet inexplicable qui rend cette parcelle en classification agricole. Il convient de reconsidérer le tracé. Ma demande respecte les objectifs de rassembler les constructions à proximité de la zone urbaine du village, cette parcelle étant en plein centre du village.

ROS Annick



Analyse de la commission d'enquête : Cette parcelle 1353 de 838m2 est située en périphérie immédiate du périmètre de la centralité de Quintenas.

La parcelle intègre un espace de transition paysagère du village vers la zone agricole constituée de jardinets, de murets en pierre tout à fait traditionnel des clos ardéchois. De plus, il convient de souligner la faiblesse de l'accès. La zone UA1p est établie sur la trame de village ancien qui n'a pas vocation à s'étendre.

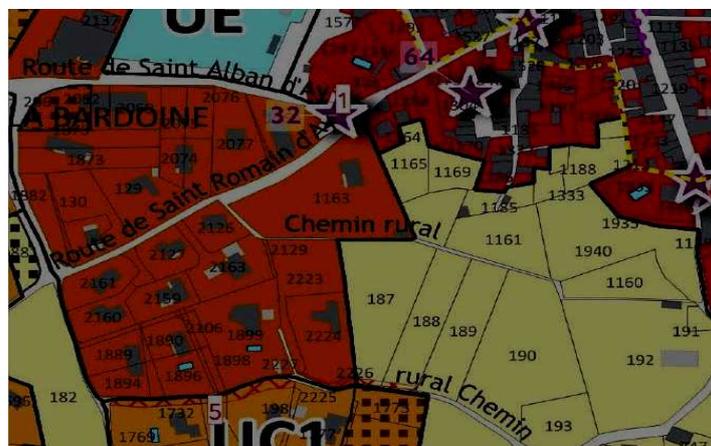
En outre, ces jardinets participent à l'attractivité des maisons anciennes de village qui ne disposent pas toujours de jardins. Urbaniser ces espaces viendrait amoindrir la qualité des maisons de village.

Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 18. Contribution R233 M. FOUREL Christian.

Observation : M. FOUREL Christian veut profiter de l'élargissement du chemin ER5 commune de Quintenas sur ses propriétés D 187 et D 188, pour demander une zone constructible sur chaque parcelle.

FOUREL CHRISTIAN QUINTENAS ER 5 187 ET 188



Analyse de la commission d'enquête : Les parcelles D187, D188, D 750, mais aussi 1422, 1425 et A 668 commune de Quintenas. Sur la D750 de 3970 m2 avec un bâti de 147 m2 classé en A résidence principale. Sur les parcelles D 187 de 3182 m 2 et D 188 de 1832 m2 en zone A il demande, puisque l'ER 5 en bas de ses terrains va élargir le chemin, que le bas des parcelles D187 et D 188 soient constructibles pour une villa sur chaque parcelle. Il ne demande rien pour les parcelles 1422 et 1425 en zone N ni sur la A 668. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 19. Contribution @325 de Mme PONSONNET Alice.

Observation : Le nouveau plan de zonage prévoit un passage en zone agricole de la moitié de mon terrain (parcelle cadastrale 1401 au 1940 route de Seytenas) sur la commune de Quintenas. Je souhaite que ma parcelle reste entièrement en zone constructible (urbaine-UC1) l'ayant acheté en constructible et ne souhaitant pas une différence de zonage sur une même parcelle. Ma voisine, à la parcelle 1398 (au 1930 route de Seytenas, Quintenas) va exprimer la même demande.

PONSONNET Alice B 1401 QUINTENAS



39

La croix de Seytenas



Analyse de la commission d'enquête : Madame PONSONNET Alice demande que sa parcelle B 1401 sur la commune de Quintenas avec un bâti de 106 m² reste en zone constructible. Sur le règlement graphique la maison a disparue elle est remplacée par la pastille 39 La croix de Seytenas. Cela classe toute la parcelle de Mme BOISSONNET en zone A puisque la maison a disparue de la parcelle B 1401. Il est souhaitable de remettre la parcelle B 1401 et la parcelle d'à côté Pour qu'on puisse mieux lire le règlement graphique. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 20. Contribution R 358 de Mme et M. BESSEAS

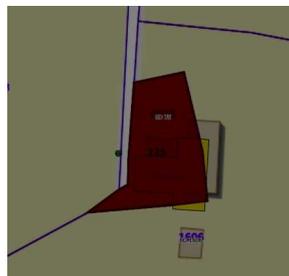
Observation : Je suis venue pour les parcelles D1605, D2338, D2339 ainsi que les parcelles D1606 et le D1322. Je souhaiterai que ces parcelles repassent en terrains constructibles. Sur la parcelle D75 je demande le classement en A.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle D 75 de 350 m² est construite, il n'y a donc pas d'intérêt à modifier son classement.

Les parcelles D 1605(780m²), D1606 (3018m²) D 2338(312m²) et D 2339(430m²) sont classées en zone N.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone N de ces terrains en est une conséquence. Le cadrage de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) imposé à l'agglomération par les services de l'État et par le SCOT des rives du Rhône a été entièrement consommé dans le projet de PLUiH. Il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces.



BESSEAS QUINTENAS D 1605, D 1606 D75



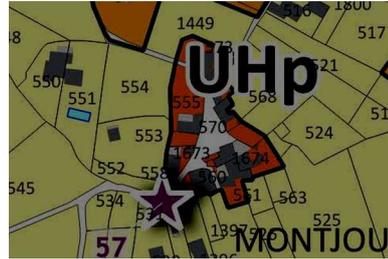


Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 21. Contribution R 360 de Mme ZELLI Pascale.

Observation : J'ai racheté en novembre 2022 lors d'une succession, à ma sœur, les parcelles 552, 553 554 qui étaient en zone constructible. J'ai donc payé le prix du terrain zone constructible et les frais de notaires qui vont avec. Je demande à ce que la parcelle 554 reste constructible.

Analyse de la commission d'enquête : Le DOO du SCOT prévoit page 207 que "Le développement de l'habitat ailleurs qu'en continuité des centres bourgs des communes ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le « remplissage » des dents creuses (principe de non extension des hameaux). La délimitation du hameau de Montjou s'appuie par ailleurs sur l'orientation de préservation des silhouettes paysagères des hameaux (orientation 5.5 page 20 du PADD). Une discontinuité est existante entre ce hameau et la zone UC1, il n'y a donc pas lieu de rendre la parcelle 554 constructible.



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 22. Contribution R 361 de Mme ROUZET Sylvie.

Observation : Je pense que les parcelles D1315 et D1339 (1315 = maison principale) ont été classées par erreur en zone naturelle. Je demande donc que la zone redevienne en zone UC 1 SVP (pour l'ensemble de la zone N).

Analyse de la commission d'enquête : Même réponse que la R 358 (BESSEAS). Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone N de ces terrains en est une conséquence. Le cadrage de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) imposé à l'agglomération par les services de l'État et par le SCOT des rives du Rhône à été entièrement consommé dans le projet de PLUiH. Il

n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces. La parcelle D 1315 de 1614 m² et un bâti de 162 m² restera donc en zone N. Le règlement de la zone N permet une évolution du bâti, construction d'annexes et de dépendances.

ROUZET SYLVIE QUINTENAS parcelle D 1315



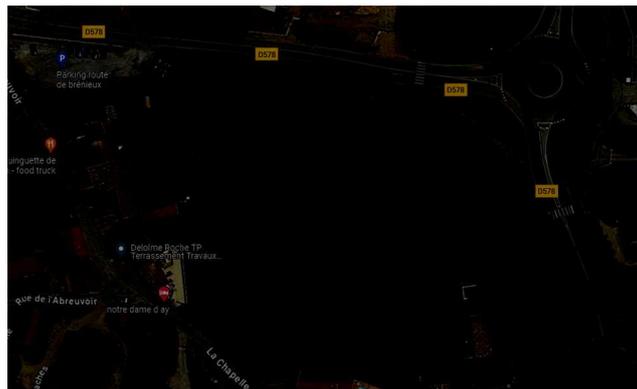
Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 23. Contribution @366 de Mme SETTIER.

Observation : Je suis propriétaire de la parcelle de terrain située sur la commune de Quintenas – Lieudit « La Chapelle », figurant au plan cadastral sous le n° 603, section C de 2145 m² est classée en UE zone urbaine à dominante équipements publics.

Analyse de la commission d'enquête : Il est souhaitable que le propriétaire de cette parcelle qui veut construire soit avisé que sa parcelle C 603 commune de QUINTENAS est classée en zone UE

SETTIER QUINTENAS PARCELLE 603 ZONE UE



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 14. 24. Contribution @395 de Mme PONSONNET Amandine.

Observation :

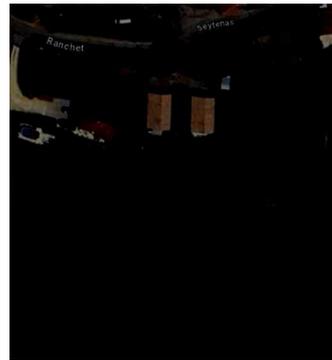
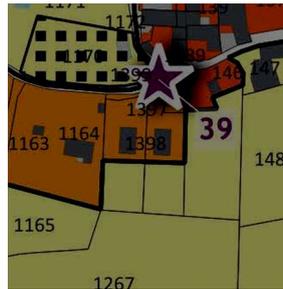
Le nouveau plan de zonage prévoit un passage en zone agricole de la moitié de mon terrain (parcelle cadastrale 1398, au 1930 route de Seytenas) sur la commune de Quintenas.

Je souhaite que ma parcelle reste entièrement en zone constructible (urbaine-UC1) l'ayant acheté en constructible et ne souhaitant pas une différence de zonage sur une même parcelle.

Analyse de la commission d'enquête : Mme PONSONNET demande que toute sa parcelle soit en UC1. La moitié de sa parcelle 1398 est classée en zone A qui lui interdira de faire des annexes et des extensions sur le bâti.

Il convient de reconnaître que la délimitation ne suit pas la même logique entre la parcelle B1164 (intégralement classée en zone UC1) et les parcelles B 1415 et 1398 dont le jardin a été exclue de la zone UC1. Cette différence d'appréciation est difficile à justifier

PONSONNET 1398



Conclusion : La commission d'enquête recommande que les parcelles 1397 et 1398 soient classées en zone UC1.

5. 14. 25. Contribution @432.

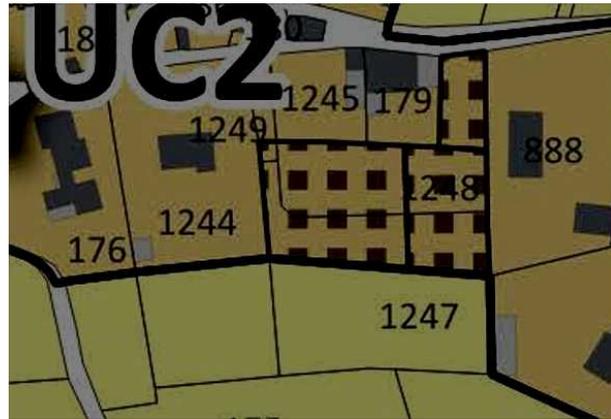
Observation :

Le nouveau plan de zonage prévoit un passage en zone agricole de la moitié de mon terrain (parcelle cadastrale 1247) chemin de Brézenaud 07290 Quintenas. Je souhaite que cette parcelle reste entièrement constructible l'ayant acquis en constructible.

Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à cette demande, cordialement.

Analyse de la commission d'enquête :

En regardant le règlement graphique une partie de la parcelle A 1247 de 2299m² vient de recevoir une autorisation de construire en complément de la parcelle 1248 est classé en UC2. Le solde de la parcelle 1247 est classé en zone A ce qui est conforme au caractère agricole de cette zone. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif.



Conclusion :

Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.15. ROIFFIEUX.

5.15.1. Contribution R9 et @11 de Monsieur CROS

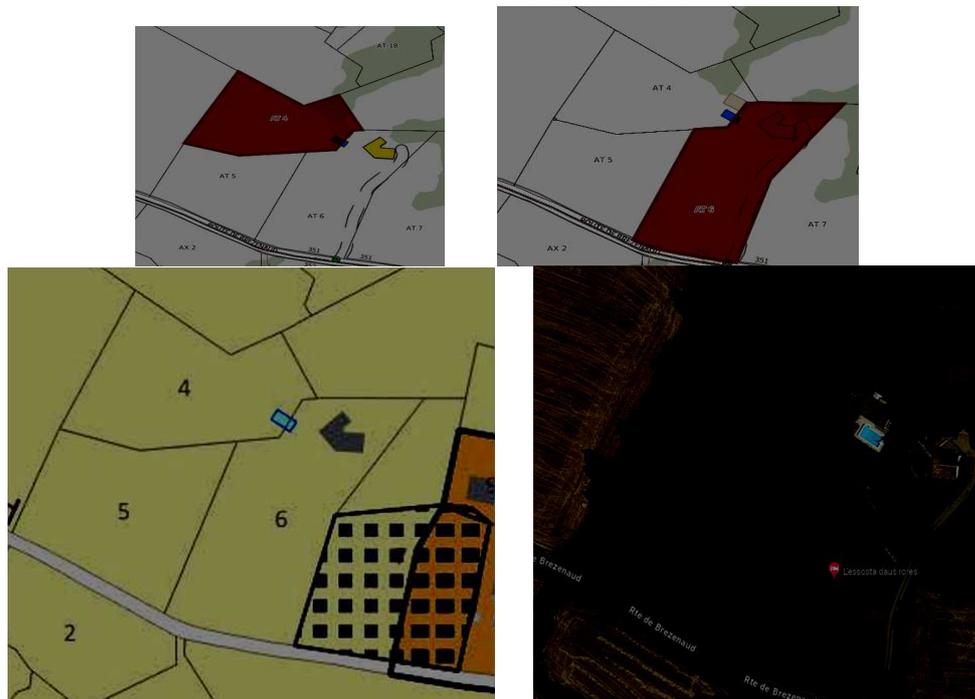
Observation :

Suite à notre rencontre de ce matin, je vous fais parvenir par mail ma requête. Sur la carte du PLUIH d'Annonay Rhône Agglo concernant la parcelle AT6 de la commune de Roiffieux, j'ai remarqué que le pool house situé à côté de ma piscine n'apparaît pas. Il manque aussi la localisation du garage dont j'ai déposé le permis de construire et qui a été accordé en 2023. Ma maison est également la seule qui n'est pas intégrée en zone UC1 sur le quartier. Je demande donc que l'ensemble maison, pool house et garage soient intégrés dans la nouvelle zone UC1. Je joins un plan concernant cette demande.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette demande est une régularisation à la fois sur les constructions existantes et sur le permis du garage accordé. Donc classement en UC1.
Sur la photo aérienne, on voit très bien les terres agricoles autour de la maison de M. CROS qui justifie le classement en zone A de ces parcelles.
Les constructions étant réalisées, le règlement de la zone A permet d'adapter les constructions existantes et de créer des extensions et annexes.
Il n'est pas souhaitable de classer ces terrains en zone constructible car la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est à son maximum dans le projet de PLUiH.

CROS ROIFFIEUX AT 6 et AT4 4909m² et 3800 m²



Conclusion : Cette observation ne nécessite pas de modification du projet de PLUiH.

5.15.2. Contributions @97 de M. DIGONNET

Observation 1 :

Dans le cadre de la mise en place du PLUiH nous vous demandons de prendre en compte nos remarques et demandes de modification des parcelles AP 0025, AR 0011, AR 0013 et AR007

En effet ce nouveau PLUiH continue à prendre des parcelles agricoles autour du village de Roiffieux ce qui n'est pas du tout écologique. En effet ceci continue à réduire les parcelles agricoles tout en contribuant à une concentration de la pollution. Une autre solution existe : elle consisterait à rendre constructibles les parcelles de plus de 1500m² de terrain sur lesquelles se trouve déjà une construction ; elles possèdent bien entendu les accès à l'eau, le tout à l'égout et l'électricité. Ces parcelles ne deviendront jamais des

parcelles agricoles

De ce fait nous vous sollicitons pour rendre constructible la parcelle AP0025 et de la mettre en zone UC1 ou UC2 comme la zone UC1 des parcelles AP 0066, 0067 et 0033 qui sont route du pont de la bique. Notre parcelle AP0025 a une surface supérieure à 4000m², sur laquelle il y a une maison. La parcelle AP0025 est raccordée au tout à l'égout et à l'eau du Rhône et les branchements pour l'électricité et le téléphone se trouvent en bordure du terrain.

Nous vous sollicitons également pour mettre les parcelles AR 0011, AR0013 et AR 0007 en Zone industrielle et commerciale zone UI comme la parcelle AP 0068 route du pont de la Bique : En effet le Pont de la Bique et en particulier les parcelles AR 0011, AR0013 et AR 0007 ont formé, dès les années 1960, la première zone industrielle et commerciale de Roiffieux.

Pour rappel, il y avait sur la parcelle AR0011, AR0013 et AR0007 des les années 1960-70 une caisserie, actuellement devenue un garage de réparation automobile ; il y avait aussi un fabricant de meubles lequel lui a succédé le garage OPEL de la région avant de devenir actuellement un transporteur déménagement.

De ce fait nous vous demandons de rendre ces parcelles en Zone Industrielle ce qu'elles sont depuis plus de 60 ans. De plus il y a dans le lieudit le Pont de la Bique un artisan plombier zingueur et une Carrosserie automobile ce qui fait bien de ce lieu la première zone industrielle et commerciale de Roiffieux.

Nous ne comprendrions pas que nos demandes de modification du projet de PLUIH ne soient pas acceptées concernant nos parcelles AP0025 et AR 0011, AR0013 et AR0007 vu que les parcelles AP 0066,0067 et 0033 sont en zone UC1 et que la parcelle AP0068 est en zone UI?

De plus le PLUIH devrait imposer :

- dans le cœur du village des grands espaces verts
- de mettre ou remettre des arbres le long des voiries et sur les places. Cela ferait de l'ombre aux piétons et permettrait d'absorber le gaz carbonique au cœur du village.
- l'obligation pour toute nouvelle habitation d'avoir ou minimum 3 arbres Ceci serait aussi à appliquer aux immeubles (3 arbres par logement). Cela permettrait d'absorber une partie du gaz carbonique et tout en réduisant la température estivale
- l'obligation pour toutes les terrasses ou balcons des nouvelles maisons et immeubles d'avoir 10% de leur surface en végétal
- l'obligation pour les nouveaux toits terrasse des maisons ou immeubles d'être végétalisés (sauf pour les parties techniques)
- l'obligation pour toutes les nouvelles maisons ou immeubles d'avoir un composteur et un récupérateur d'eau dont la taille serait proportionnelle à la taille de la maison ou des appartements
- l'obligation pour toutes les nouvelles maisons ou immeubles d'avoir une haie végétale d'une hauteur maximale de 2m ou un muret d'une hauteur de 50 cm à 1 m

surmonté d'un grillage le tout d'une hauteur de 2m maximum bordé d'une haie végétale de 2m maximum, le muret devant être situé côté voirie (ou chemin ou espace vert) et construit en pierres de pays ou être recouvert de pierres de pays (pour rappeler nos maisons ardéchoises).

Nota Par MAIL avec AR du 29 octobre 2021 à 14h26 à Concertation-
pluih@annonayrhoneagglo et madame cecile.ribaud@annonayrhoneagglo nous confirmions notre demande du 14/10/2019 auprès de madame Marion ALT ADDI qui s'occupait de la mise en place du PLUIH, de rendre constructible ces parcelles.

Analyse de la commission d'enquête :

Le PADD prend timidement en compte la question générale du verdissement urbain (nature en ville) favorable notamment à la lutte contre les îlots de chaleur et les mesures diverses en faveur du recyclage. Cet aspect du document pourrait être renforcé et décliné réglementairement en complément à l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue qui procède à la définition d'une trame d'Espaces Verts (EV) pour chaque commune dans l'objectif de préserver les trames vertes urbaines (identification retenue pour chaque continuité verte supérieure à 1000 m²).

La parcelle AP0025 est située en zone N dans un espace très faiblement densifié à l'écart de toute centralité, ce qui ne correspond pas à un développement urbain économe. Il n'apparaît pas souhaitable ainsi que le PADD en dispose de conforter ce type d'urbanisation en mitage.

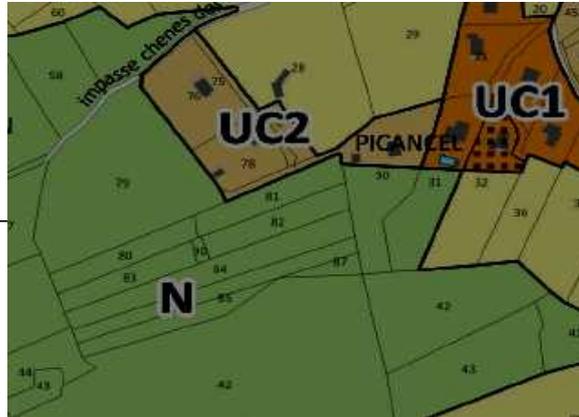
DIGONNET ROIFFIEUX AP25 EN ZONE N





Analyse de la commission d'enquête :

Les parcelles AR 11 et 13 sont classées en zone N, ce qui correspond à la réalité d'un urbanisme épars et sans véritable organisation. Les 2 activités implantées sur ces parcelles en bordure de RD relèvent d'un petit artisanat. Le classement en zone N permet qu'un STECAL soit constitué pour satisfaire un projet d'évolution des activités.



Conclusion :

Les observations parcelles ne modification du contre

nature en ville trouvera une conclusion dans les observations non territorialisée ainsi que l'analyse des avis des PPA.

sur le classement des conduit pas à une projet de PLUiH. Par l'observation sur la

5.15.3. Contribution R 117 de Mme SAUVIGNET Maria.

Observation :

Concerne la parcelle AT81 nous constatons que dans le projet du PLUiH cette parcelle n'est plus constructible. Les réseaux sont tout proches. Nous souhaitons qu'elle soit reclassée en UC2.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AT81 de 2481m² est classée en zone N dans un espace en rase campagne. Madame souhaite un classement en zone UC1. Les parcelles voisines sont classées en UC2 qui ne permet pas de construire des logements nouveaux et un peu plus éloigné, il n'est pas souhaitable de d'étendre le hameau de Picancel. L'agglomération doit retreindre la consommation d'espaces naturels qui est déjà au maximum autorisé dans le projet de PLUiH. Cette demande ne peut donc pas être retenue.



Conclusion : Cette observation ne conduit pas à une modification du projet de PLUiH.

5.15.4. Contribution @209 de M. BOUTIN

Observation :

Nous venons par cette contribution apporter des informations complémentaires concernant le permis cité en objet qui nous a été refusé.

Nous possédons autour de notre habitation (totalement isolée et sans vis à vis) 7,35 ha dont 3,84 ha étaient exploités jusqu'ici par Mr Boutin qui vient d'arrêter son activité.

Mr Boutin exploitait aussi 2,76 ha contigus à nos terrains, pour lesquels nous avons signé une convention avec la mairie (cf pièces jointes), de manière à assurer le maintien en état de l'ensemble de ces terres, qui représentent aujourd'hui 10 ha.

Nous sommes cotisants solidaires, et identifiés pour le cheptel 07197001 depuis novembre 2016 (SIREN 830239299). Compte tenu de cette nouvelle situation, nous allons augmenter notre cheptel, de manière à pouvoir assurer l'entretien de ces surfaces. Nous ne disposons aujourd'hui d'aucun bâtiment pour cette activité. Ce sont ces raisons qui nous conduisent à demander l'autorisation de construire un bâtiment de 120m², dans le but d'accueillir le matériel, le fourrage et les animaux quand cela sera nécessaire.

Nous avons aussi une attention particulière à l'intégration de notre construction dans l'environnement. Cette construction sera totalement enterrée (toit dalle plate), et seule la façade (pierre et bois) donnant sur le chemin d'accès à la maison, sera visible.

Après étude du PLUiH, une autre option serait d'associer une extension d'habitation et une annexe, en une seule construction de manière obtenir un bâtiment aussi proche que possible de notre projet. Merci de nous aider à faire aboutir ce projet. Cordialement

Analyse de la commission d'enquête :

M et Mme Venturi souhaitent construire un bâtiment agricole de 100m² environ sur la parcelle A327 à Roiffieux classée en zone A. Ils élèvent des moutons qui entretiennent leur terrain et souhaiteraient faire un abri/stockage de matériel. Ils sont cotisants solidaires, et identifiés pour le cheptel 07197001 depuis novembre 2016 (SIREN 830239299). Un permis de construire leur a été refusé parce que leur qualification agricole n'était pas suffisante.

MM Venturi sont placés devant les scénarii suivants:

- si leur fonction d'agriculteur est reconnue, ils déposent un permis de construire pour un petit bâtiment agricole en zone A,***
- dans le cas contraire, ils font une extension de leur maison (60m²) et une dépendance (50m²)***

La 1ère solution serait bien entendu préférable.

Conclusion :

Cette contribution relève de la situation personnelle de Mme Venturi par rapport à leur statut d'agriculteur et à l'application du règlement écrit. Cette contribution ne nécessite pas de modification du PLUiH.

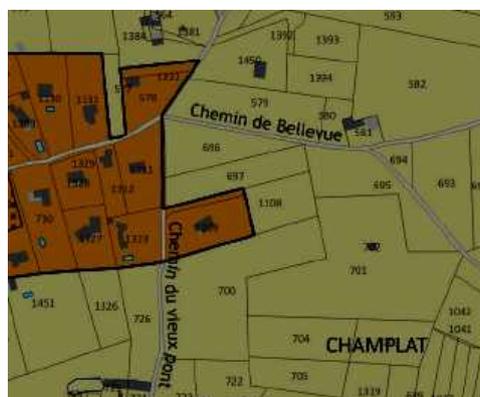
5.15.5. Contribution @213 de Mmes COSTET ET RIOU.

Observation :

Demande de CU depuis plus de 40 ans pour la parcelle 1108 sur la commune de Roiffieux, alors que de nombreux CU ont été délivrés pour des terrains situés tout près du notre à chaque CU. Terrain initial construit pour sa moitié (parcelle 1109).

Parcelle bénéficiant de toutes les servitudes. Favoritisme évident pour certaines familles propriétaires au même titre que nous dans le même quartier lors des PLU successifs.

Nous souhaiterions qu'une seule partie de cette parcelle soit constructible. Nous nous engageons à ce qu'une seule maison soit réalisée. Nous comptons sur votre plus haute bienveillance pour prendre en compte notre demande et mettre fin à cette injustice flagrante.



Analyse de la commission d'enquête :

Demande que la parcelle E1108 à Roiffieux puisse recevoir une maison. Un CU de 2003 indique que ce terrain était classé en zone naturelle NC à l'époque.

Bien que la parcelle E1109 soit construite et issue d'une division qui a créé les 2 parcelles 1108 et 1109. La parcelle E1108 est maintenant classée en zone A. Il ne parait pas possible compte-tenu de sa situation en extension du noyau secondaire de Fély de rendre la parcelle 1108 constructible en compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône.

Conclusion :

Cette observation ne conduit pas à une modification du projet de PLUiH.

5. 15. 6. Contribution E268 de Mme PECQUEUX Elisabeth.

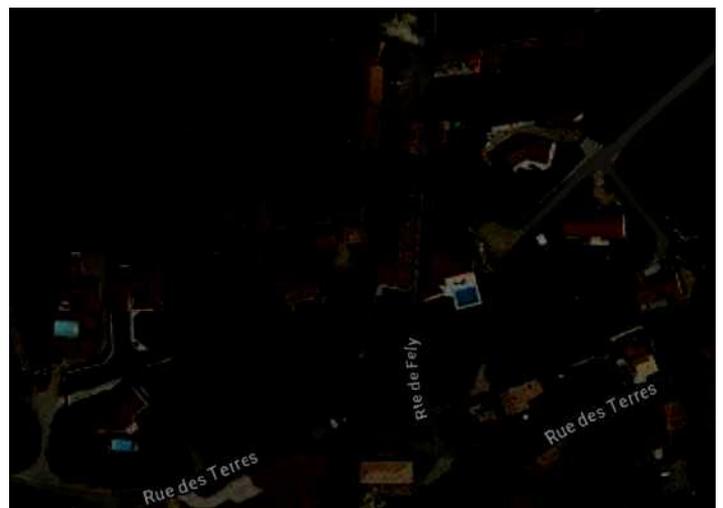
Observation :

J'ai été très surprise en consultant le PLUiH que la parcelle de terrain n°70 plan AX sur la commune de Roiffieux n'était plus constructible. Or celle-ci est entourée d'habitations autant au nord qu'au sud, à l'ouest et à l'est. De plus cette parcelle est entourée par le passage de l'électricité (deux poteaux en ciment à chacun de ses angles) et la fibre sur l'autre côté. Elle est aussi raccordée à l'eau, et le tout à l'égout passe dans la rue. Je vous prie donc de bien vouloir revoir votre position.

Analyse de la commission d'enquête :

Cette parcelle AX70 de 810m² entourée de ruelles et chemin, se situe dans le périmètre urbanisé du hameau de Fély. Cette parcelle est raccordable aux réseaux est adjacente à des parcelles classées en zone UC1. L'analyse de la photo aérienne montre que la parcelle n'est pas en extension du hameau.

PECQUEUX Elisabeth AX 70 zone A



Conclusion :

La CE recommande que la parcelle AX70 de 810m² soit classée en zone UC1.

Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5. 15. 7. Contribution R284 SCI LA BERNAUDINE.

Observation :

L'Église a été construite de 1964 à 1966 pour desservir le nouveau quartier de Bernaudin, à la limite des deux communes d'Annonay et de Roiffieux. Elle a été inaugurée le 27 février 1966. Fermée au culte en juin 2000, elle a été désacralisée et vendue par le diocèse. Elle a abrité une salle de sport / BODY FROM et le presbytère était loué en tant qu'habitation puis en location saisonnière (meublé de tourisme). Revendue à la SCI LA BERNAUDINE, elle a aujourd'hui une triple activité :-tourisme : 3 meublés de tourisme santé : cabinet de kinésithérapeutes sports : squash + salle de sports Demande de classement en sous-secteur N, par exemple Santé, tourisme, sports -= Nsts. Prévoir un règlement spécifique permettant :

- une modification des façades dans le respect de l'architecture -la création d'ombrières -un agrandissement limité à 10 ou 20% de la surface au sol de l'existant -le maintien des arbres (cèdres) -la réalisation d'une piscine -possibilité de passer la location saisonnière en location classique concerne parcelle 44-47-118 (plan joint) Problème des antennes relai SG/AG/GPS avec une non information de l'implantation par les mairies auprès du voisinage et demande d'intégration paysagère.

Analyse de la commission d'enquête :

Le site est actuellement occupé de la façon suivante:

- tourisme : 3 meublés de tourisme*
- santé : cabinet de kinésithérapeutes*
- sports : squash + salle de sports*

Il est situé en bordure de la limite des communes de Roiffieux et d'Annonay (zone UB1 de l'autre côté de la route)

Ce cas particulier pourrait être traité par la création d'un STECAL sur la commune de Roiffieux qui nécessitera le passage en CDPENAF.

Conclusion :

Cette observation qui est dépendante d'une éventuelle présentation d'un dossier de STECAL en CDPENAF ne conduit pas à une modification immédiate du projet de PLUiH.





5.15.8. Contribution @305 de M. DIGONNET Gilles

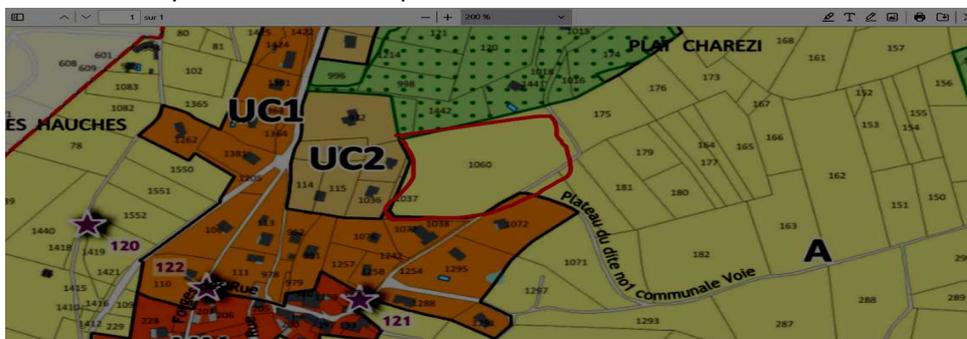
Observation et Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en @97 4.15. 2 et suivants.

5.16 Savas

5.16.1. Contribution @37 de Madame BRUC Née CHABERT Simone.

Observation :

Parcelle B 1060 en zone A, Hameau de Samoyas, en indivision, pour laquelle elle se bat depuis plus de 20 ans avec la mairie de Savas pour la passer en zone constructible. Un compromis de vente avait été passé avec un promoteur en 2003 pour toute la parcelle en vue d'un lotissement, mais sans suite. Souhaitent qu'une moitié de la parcelle soit en zone en UC1.



Analyse de l'observation par la CE

Il semble difficile de classer toute cette parcelle de 1,2 ha en zone constructible même si elle est entourée de constructions. La zone qui jouxte est en UC2, limitée à l'existant, pour une part et en UC1 au sud.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le

projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

5.16.2. Contribution R 157 de Mme BOGET Isabelle, M. BOGET Gilles et M. SEUX Alain

Observation :

M SEUX et M Mme BOGET viennent pour les parcelles A419 - A894 situées à Chazeaux pour un projet de construction de 10 maisons.

Terrain à proximité des réseaux et entouré de constructions. Mme BOGET Isabelle, M. BOGET Gilles et M. SEUX Alain frère d'Isabelle sont informés que leurs trois parcelles sont en zone A non constructible. Ils ne veulent rien entendre et demande sur une terre en zone A la construction de 10 maisons en expliquant que les réseaux et les transports sont à proximité.



Analyse de l'observation par la CE

Ces deux parcelles A 419 et A 894 sont en zone agricole, dans le Hameau de Chazeaux, pour une surface de 8 645 m². Elles jouxtent la zone UC1 au nord et au sud.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible

avec le SCOT. Ainsi il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

5.16.3. Contribution E 253-1 de la SPA La Vivaroise

Observation :

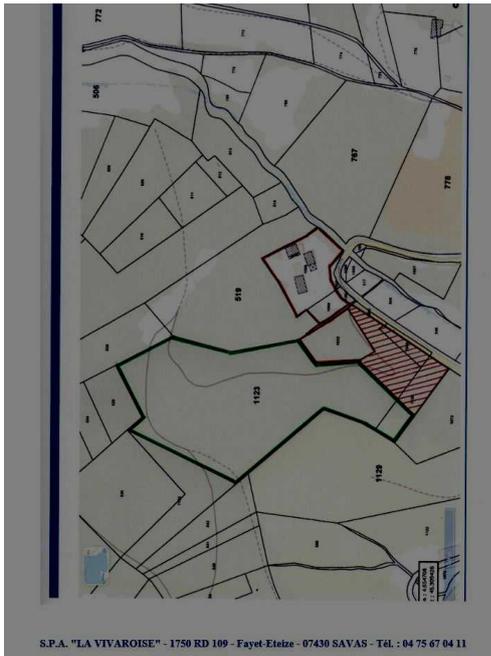
A ce jour, la société protectrice des animaux « SPA la Vivaroise » est propriétaire sur la commune de Savas - 1750 RD 109 le Fayet Éteize - des parcelles N° 1032 - 1060 - et 1056.

Nos parcelles sont actuellement toutes classées en catégorie NH, construites de bâtiments sur la parcelle 1056, et de parcs sur les parcelles 1032 et 1060.

Au vu des augmentations constantes des catégories d'animaux, du nombre croissant de pensionnaires et de nos obligations envers les communes adhérentes à notre fourrière (Délégation de Service Public), nous avons l'obligation et la volonté d'agrandir notre structure.

Les parcelles 1123, 1130 et 1068 font partie de nos projets d'acquisition pour la construction de nouveaux parcs et de nouveaux bâtiments. Nous avons déjà présenté nos objectifs au président d'Annonay Rhône Agglo et aux élus de la commune de Savas, qui nous soutiennent dans cette perspective. Nous joignons deux plans de situation. Le n°1 correspond à la situation actuelle. Le n°2 est celui où nous souhaitons pouvoir développer notre activité.

Zone hachurée en rouge : construction de bâtiments et zone entourée de vert : réservée à la création de parcs



Analyse de la commission d'enquête :

L'agrandissement des installations de la SPA de l'agglomération qui porte une mission d'intérêt public n'a pas été pris en compte dans le projet de PLUiH. S'agissant d'un établissement en zone N qui a déjà fait l'objet d'un STECAL, il apparaît nécessaire pour satisfaire le projet d'agrandissement de déposer un dossier de STECAL modificatif qui fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

5.16.4. Contribution E 253-2 de la SPA La Vivaroise

Observation :

Souhaitent modifier également les accès, qui actuellement se trouvent l'un dans un virage et l'autre en sortie de virage.

Il est très important pour nous d'aménager un accès pour les camions de tous gabarits, et de pouvoir stocker les marchandises livrées dans des bâtiments protégés.

Analyse de la commission d'enquête :

Les conditions d'aménagement de ce carrefour sur RD devront être définies en liaison avec le Conseil Départemental. L'incidence éventuelle en terme de surface sera prise en compte dans la modification du STECAL.

5.16.5. Contribution E 253-3 de la SPA La Vivaroise

Observation :

Nous avons l'obligation de clôturer nos parcs à 2,5 m de hauteur, les grilles scellées au sol. De ce fait, il nous est impossible de respecter les hauteurs réglementaires attribuées à la circulation des animaux sauvages.

Analyse des 3 observations par la CE

La hauteur des clôtures et leur scellement au sol peut être un obstacle à la circulation de la petite faune sauvage. Ce point devra être vu lors du prochain passage en CDPENAF pour agrandissement du Stecal.

Conclusion de la CE :

Les besoins de la Société Protectrice des Animaux "La Vivaroise" nécessitent une adaptation du STECAL qui fera l'objet d'un passage en CDPENAF. Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH pour l'instant sachant qu'il s'agit tout de même d'un agrandissement du STECAL de plus de 2ha qui seront consommés sur de l'espace naturel, boisé en l'occurrence..

5.16.6. Contribution @272 de l'indivision SEUX

Observation :

L'indivision SEUX demande la constructibilité de leurs parcelles B 1272, B 1273, B1274 et B 1264 à Savas



Analyse de l'observation par la CE

Ces quatre parcelles sont pour partie en N et pour partie en A, éloignées des zones constructibles.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

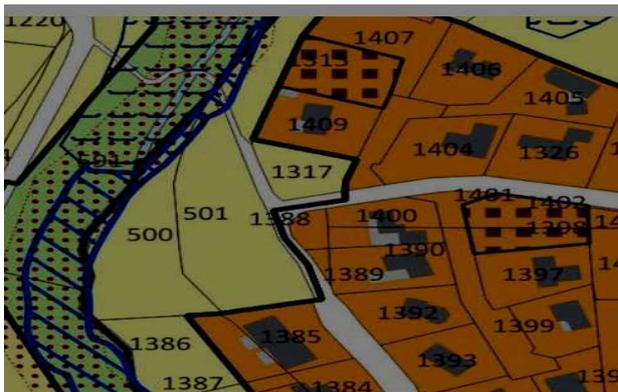
5.16.7. Contribution R 291 de Mrs Alexandre et Christophe COURBON

Observation :

projet de construction maison bioclimatique

parcelle A501 - confirme normes concernant cette parcelle plusieurs points méritent d'être portés à l'attention :

- demande de division parcellaire suffisante pour la construction d'une maison d'habitation,
- la parcelle est au droit d'une zone constructible
- un CU a été déposé dans le sens de la construction
- réseaux concessionnaires à l'ensemble des concessionnaires ont validé la faisabilité de l'ouvrage
- les règles de construction et d'urbanisme seraient respectées - surface demandée 700m².



Analyse de l'observation par la CE

Cette parcelle A 501, située au Hameau de Hauches de Tourton, en zone A est en limite de la zone UC1.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT.

Ainsi il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

5.16.8. Contribution E 385 de Mme BOYER Françoise

Observation :

Refus qu'un emplacement réservé soit créé au nord de la parcelle A 1341 afin de créer un point d'apport volontaire et compostage pour la collecte des déchets, comme demandé par la délibération du conseil municipal.



Analyse de l'observation par la CE

Aucun emplacement réservé ne semble prévu sur le règlement graphique de Savares au nord de la parcelle A 1341 pour un point d'apport volontaire et de compostage. Mais, au nord de cette parcelle, l'ancien tracé de la RD 347 ainsi que la parcelle A 1338 de 206 m² pourraient constituer l'emprise d'un point d'apport volontaire en cas d'accord avec le département.

Dans sa délibération, la commune ne définit pas l'emprise de l'emplacement réservé.

Conclusion de la CE :

La commission émet un avis favorable à la création de ce point d'apport volontaire et sur la création de cet ER de 100m².

La CE souhaite que la commune examine la possibilité de réaliser cet équipement sur le délaissé du département, ce qui ne nécessiterait pas la création d'un emplacement réservé.

Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH .

5.16.9. Contribution R 415 de M. LAMBERT Claude

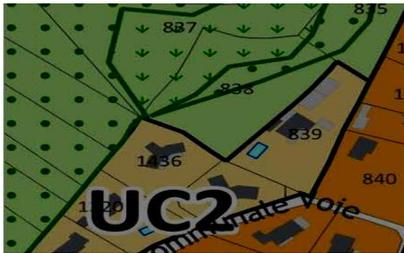
Observation :

Monsieur LAMBERT va faire les demandes pour les motifs : transformation d'un espace actuel en espace estival - localisation : zone nord habitation principale

parcelle N°839 section B

Modification de la volumétrie - destination inchangée

nota : projet acquisition n°838 pour information (zone N). Après consultation la parcelle est en zone UC2. Le règlement devra être respecté.



Analyse de l'observation par la CE

Sur la parcelle B 839 classée en zone UC2, M. LAMBERT va faire prochainement des demandes de travaux qui ne sont pas encore définies. Elles devront respecter le règlement de la zone UC2.

Conclusion de la CE :

Monsieur Lambert a la possibilité de faire des travaux dans le cadre de l'existant. Son projet n'est pas encore défini.

Cette observation ne remet pas en cause les dispositions PLUiH .

5.16.10. Contribution @428 de M. Jean

Observation :

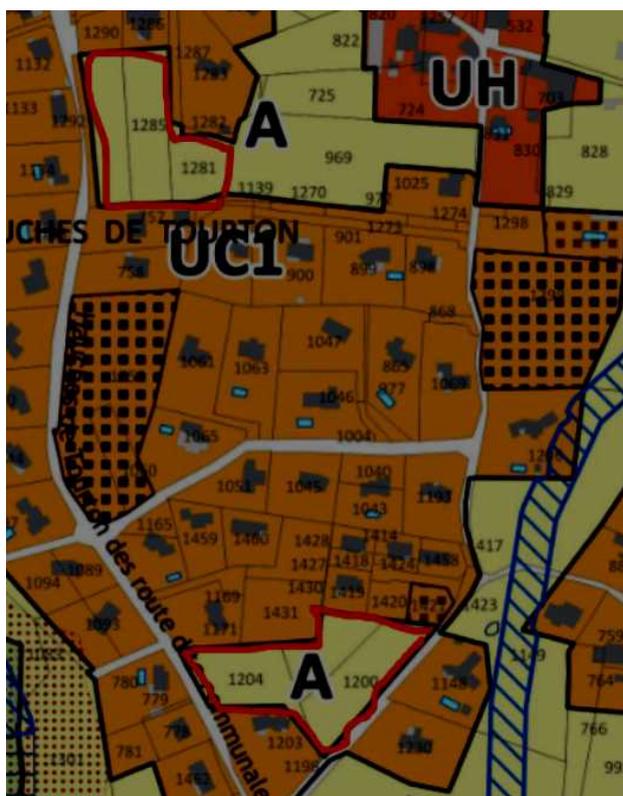
Suite à la consultation de l'enquête publique du projet de PLUiH Annonay Rhône Agglo, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les projets d'urbanisation de commune de Savas. Sur le quartier « Hauches de Tourton » seuls les terrains appartement à la famille BALANDRAUD ont été changé de zone et se retrouvent en zone Agricole.

Environ 18000 m2 de terrains constructibles se sont envolés, sachant qu'une partie des terrains faisait partie d'un PAE où Mr BALANDRAUD a donné environ 1000 m2 pour l'amélioration de la voirie il y a une vingtaine d'années.

Nous attirons votre attention et demandons le reclassement en zone UC1 pour les parcelles 1289, 1285, 1281, 1204, 1200 et 473.

Merci de prendre en compte notre demande, ces parcelles sont entourées de maisons et sont de faible valeur agricole, les égouts et aménagements sont en bordure de terrains.

A contrario, une nouvelle zone constructible a vu le jour, sur le hameau de Grand Savas sur une zone non aménagée.



Analyse de l'observation par la CE

Ces deux tènements paraissent comme des enclaves au milieu de la zone UC1, surtout pour les parcelles A 1204, A 1200 et A 473. Ces tènements sont très importants en surface (4 700 m² et 5 400 m²) et ils sont situés dans le Hameau des Hauches de Tourton.

Conclusion de la CE :

Pour les parcelles A 1281, A 1285 et A 1289, sur ce secteur s'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCOT des Rives du Rhône. En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

Pour les parcelles A 1204, A 1200 et A 473,(1ha), c'est un projet très important pour pour l'agglomération et pour SAVAS qui ne la même pas demandé dans

sa délibération. Un tel projet nécessiterait une justification sérieuse par rapport à l'objectif de construction de logements de la commune qui est satisfait dans le projet de PLUiH. De plus une OAP serait nécessaire notamment pour garantir la densité des constructions. Compte-tenu du contexte exposé plus haut sur la consommation d'ENAF qui est particulièrement tendu, il ne paraît pas souhaitable de rendre cette zone constructible.

5.16.11. Contribution C 474 de Mme FAUCONET Chantal

Observation :

Nous nous permettons de vous solliciter pour les parcelles B599 et B601, situées sur la commune de Savas et actuellement classées en zone protégée.

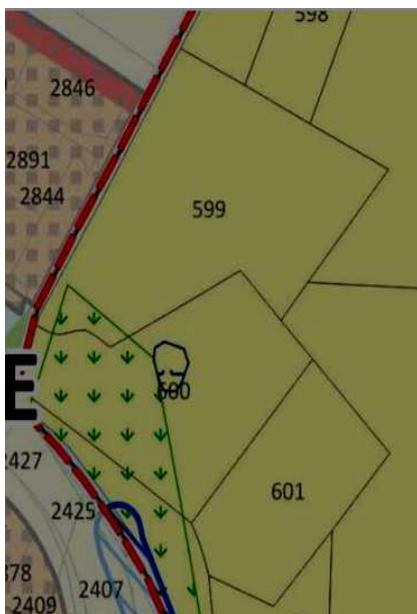
Ces terrains se trouvent dans la continuité du lotissement de St Clair et sont donc aménagés des différentes infrastructures indispensables à de nouvelles constructions :

- eau
- edf
- voiries
- égouts
- fibre optique

Le passage en zone constructible de ces parcelles n'entraînerait pas de coût supplémentaire pour la commune et dénaturerait pas le paysage existant.

Nous en avons fait la demande en 2004 et le compte rendu de l'enquête publique avait stipulé que si la commune de St Clair se développait et qu'un projet commun à Savas prenait forme, il était alors tout à fait envisageable de passer ces parcelles en zone UC

Nous avons conscience des règles fixées pour ce nouveau PLUiH mais la situation de ces terrains nous semble mériter votre attention, à savoir leur proximité avec une zone déjà construite et en plein essor, le potentiel de développement pour la commune de Savas à moindre coût et le faible impact sur le paysage existant.



Analyse de l'observation par la CE

Sur la commune de SAVAS les parcelles B 599 et B 601 sont en zone A. Malgré la proximité immédiate de la zone UC1 de St Clair, il ne paraît pas possible de donner satisfaction à cette demande.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause les dispositions PLUiH.

5.16.12. Contribution @455 de M. SABATIER Bruno

Observation :

Proposition de construction d'un abri de véhicule sur parcelle A 449 ou sur parcelle A 1432 sur SAVAS.



Analyse de l'observation par la CE

Monsieur SABATIER est propriétaire des parcelles A 849, A 910 et A 1432. Les parcelles A449 et A1432 sont en zone A et ne peuvent être construites. Le projet de construction de garage peut être réalisé en appliquant le règlement de la zone UC1 sur les parcelles A849 et A910.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

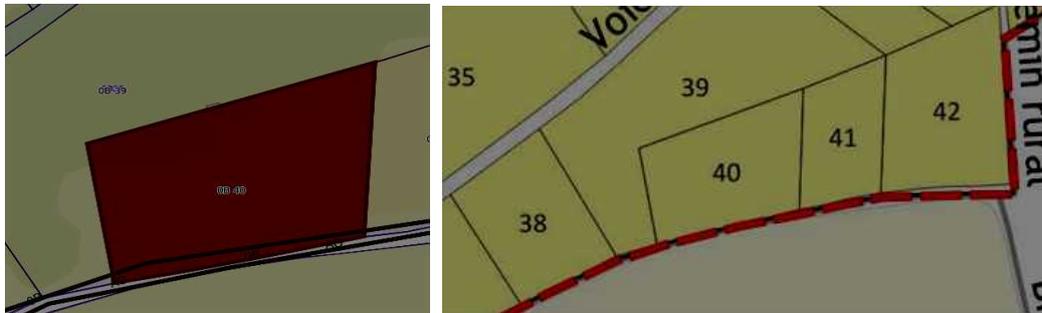
5. 17 SERRIERES

5. 17. 1. Contribution R86 de M. AGERON Dylan.

Observation : B40. Demande de cabane bois sur une parcelle agricole de 15m². Monsieur Ageron Dylan, président des chasseurs de Serrières, lieu de rendez-vous pour les battues.

Analyse de la commission d'enquête : Les chasseurs de Serrières veulent installer une cabane lieu de rassemblement pour les battues. La création d'un STECAL est nécessaire qui nécessitera un passage en CDPENAF.

AGERON DYLAN LES CHASSEURS B 40



Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 17. 2. Contribution @226 de M. TORGUE Maire de Serrières.

Observation :

OAP zone de Vernat, OAP gendarmerie, OAP Helvétia, linéaire commercial. Le projet d'aménagement de la zone est un enjeu prioritaire pour la Commune afin d'accueillir de nouvelles familles, rajeunir la population, conserver la gendarmerie et proposer une emprise foncière suffisante pour la construction d'un EHPAD. Ce projet est bien identifié comme tel par Annonay Rhône Agglo mais quelques points bloquants restent à lever et sont en cours de l'être à savoir:

Sur la cartographie de la zone apparaît une zone humide (suspicion) ce point est levé car le B.E CAPSER après analyse du secteur confirme la non présence de zone humide, je demande donc que cette suspicion de zone humide soit enlevée de la cartographie.

Apparaît sur cette même cartographie une fin de corridor correspondant à un espace de bon fonctionnement écologique qui ne se justifie en rien, il n'y a pas de présence de ruisseau dans ce secteur.

Concernant l'avis du service des routes du Département je vous joins le courrier du Département qui mentionne que cette zone nécessitera l'aménagement d'un carrefour sécurisé. courrier en pj

Un projet d'OAP sera déposé d'ici la fin de l'enquête publique.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, des enjeux du projet d'aménagement (services publics) tant pour la commune que pour le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Je souhaite que la zone 2AU passe en 1AU.

Concernant OAP gendarmerie je souhaite que la densité de logement passe de 6 à 12

Concernant OAP Helvetia (Ehpad actuel) je souhaite plus de densité de logements pour être en cible à 48. Pour atteindre cet objectif revoir la hauteur de l'OAP de 10 m à du R+3 soit 12m en pj note du SCOT

Concernant le linéaire commercial comme il figure sur la cartographie n'est pas cohérent au regard de l'existant. Je souhaite qu'il s'étende de la RD86 de l'intersection de l'avenue Jean Vernet jusqu'au commerces qui se situent sur la Quai sud au 275 Quai Jules Roche. Ainsi que la rue Seyve Buisset jusqu'à hauteur de la boucherie et la rue Michel Gauthier du n°6 au n°30 en pj les linéaires souhaités sur une cartographie.

Analyse de la commission d'enquête :

1- Zone du Vernat

Il est clair que la construction de la zone du Vernat est un préalable à la réalisation des autres projets de la commune en terme de mutation urbaine.

Cependant force est de constater que les conditions pour passer en zone 1AU ne sont pas réunies, sur la desserte de la zone par les réseaux, sur les conditions d'accès, sur les études environnementales et sur le montage financier et opérationnel de l'opération. Les avis de l'État et du SCOT des Rives du Rhône vont dans ce sens.

4.13 LA DELIMITATION DE PÉRIMÈTRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41-5° DU CU

Le code de l'urbanisme prévoit que « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

La communauté d'agglomération a choisi de mettre en place deux PAPAG sur des secteurs à enjeux du territoire : Les Côtes de Vernat à Serrières et Les Grangettes à Saint-Désirat.

Les Côtes de Vernat à Serrières (environ 8 ha)

Au titre de l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme, un périmètre d'attente de projet a été instauré sur le secteur des Cotes de Vernat à l'entrée sud de Serrières.

Ce secteur est identifié au Scot des rives du Rhône parmi les projets inscrits au DOO, et classé comme « secteur d'extension à destination principale d'habitat ».

Une étude de faisabilité est en cours. Elle prévoit 58 logements mixtes et diversifiés, des équipements dont une résidence pour personnes âgées...

L'étude n'est pas suffisamment aboutie pour être intégrée au PLU sous forme d'une OAP.

En effet, la programmation urbaine, la densité, l'impact sur l'environnement (étude 4 saisons, inventaire de zones humides...) et sur les espaces agricoles (certaines parcelles sont situées dans l'appellation)... doivent encore être précisées et étudiées.

Aux vues de l'ensemble des points évoqués ci-dessus, la définition d'un PAPAG est justifiée.

Le PAPAG est doublé d'un zonage 2AU qui nécessitera une modification du PLUIH pour son ouverture à l'urbanisation.

Ainsi le potentiel en logements qui pourrait être accueilli à long terme est à ce jour estimé à 58 logements.

Le PAPAG répond à la volonté d'établir un projet d'ensemble, qualitatif et cohérent avec une étude de faisabilité précise et détaillée, traitant de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, des réseaux et des déplacements.

Extrait du plan de zonage



Des études ont été fournies pendant l'enquête sans validation de la commune ni de l'agglomération par des bureaux d'études ou des promoteurs.

Ces études sont partielles puisque aucun dispositif d'accès est présenté. La CE connaît l'avis de département qui demande une étude précise d'un carrefour d'accès avant de se prononcer.

Force est de constater qu'un dossier complet et instruit par les PPA conformément aux règles édictées par le code de l'urbanisme n'a pas été fourni.

La commission d'enquête n'a pas la compétence pour faire une telle instruction.

Le passage de cette zone en 1AU pourra être mis à l'ordre du jour d'une prochaine évolution du PLUIH si un dispositif cohérent d'organisation du projet est mis en œuvre.

2- Périmètre commercial

La commune de Serrières et plus particulièrement son périmètre de centralité est identifiée dans l'OAP thématique « commerce » parmi les localisations préférentielles sur l'agglomération.

Le linéaire commercial à protéger selon l'article L151-16 du code de l'urbanisme dispose que « règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le règlement de la zone UA dispose que les commerces de détail, de restauration de commerce de gros et d'activités de services où s'effectue l'accueil une clientèle peut s'effectuer dans les périmètres de centralité et de parcours marchand. Les dispositions générales de la zone UA limitent la conservation et le développement des commerces au linéaire commercial à protéger.

Ainsi la volonté communale d'étendre le linéaire commercial s'entend comme une volonté de développer le commerce et l'attractivité communale.

En conséquence, la CE accepte l'extension du linéaire commercial soit :

- sur la RD86 de l'intersection de l'avenue Jean Vernet jusqu'aux commerces qui se situent sur la Quai sud au 275 Quai Jules Roche,**
- sur la rue Seyve Buisset jusqu'à hauteur de la boucherie**
- sur la rue Michel Gauthier du n°6 au n°30.**

Voir l'avis sur la délibération de la commune de Serrières

3- OAP Gendarmerie

Mr le maire de Serrières souhaite que la densité de l'OAP Gendarmerie passe de 6 à 12 logements.

La CE constate que cette OAP n'a pas généré d'observations du SCOT des rives du Rhône et de l'État pour une densité de 6 logements.

La CE ne s'oppose pas à cette augmentation de la densité qui sera toutefois justifiée dans le cadre des concertations préalables à la réalisation de la zone.

La CE remarque qu'une partie de cette OAP est située en zone inondable (zone bleue) au PPRI, elle devra donc en respecter le règlement.

4- OAP Helvetia

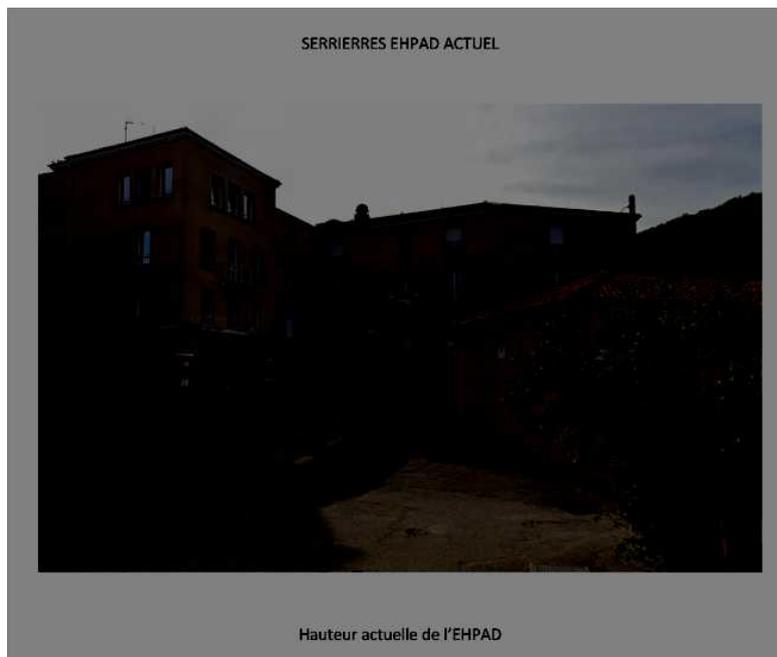
L'OAP Helvetia est définie dans le dossier pour 25 à 40 logements sur une surface de 3167m², soit une densité de 126 logements à l'hectare en fourchette haute.

Passer à 48 logements conduit à une densité de 150 logements à l'hectare, ce qui dépasse très largement l'objectif imposé par le SCOT à Serrières.

Il va de soi que la hauteur des bâtiments doit être plus importante pour atteindre ces chiffres.

L'OAP Helvetia est en zone UA1 qui permet une hauteur à l'égout du toit de 10m. L'inscription en zone UA2 du périmètre de l'OAP autoriserait la hauteur de 13m à l'égout du toit plus un éventuel niveau d'attique. Cette hauteur correspond à celle aujourd'hui observée sur l'Ehpad de R+3 et ne remet pas fondamentalement en cause la forme urbaine actuelle.

La CE constate que le périmètre Helvetia est légèrement touché en zone bleue de la zone inondable, l'opération devra donc satisfaire au règlement du PPRI.



Conclusion :

Compte-tenu de l'analyse précédente, la CE recommande :

- que le linéaire commercial soit conforme au schéma ci-dessus***
- que le périmètre de l'OAP Helvetia soit classé en zone UA2***
- que le programme des OAP Helvetia et Gendarmerie soit réévalué***

- que les projets d'OAP tiennent compte des zones inondables
Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence avant l'approbation du PLUiH.

5. 17. 3. Contribution @231 de M. Laurent TORGUE Maire de Serrières.

Observation : La hauteur de 10 mètres en zone UA1 est contradictoire avec la densification recherchée dans l'OAP Helvétia. Afin de concilier la faisabilité économique du projet en renouvellement urbain, la doctrine de densité de logement du SCOT je souhaite que la hauteur soit revu et soit à l'identique du bâtiment EHPAD existant soit R+3+combe. En pj esquisse du projet.

Analyse de la commission d'enquête : Voir l'analyse 5.17.2

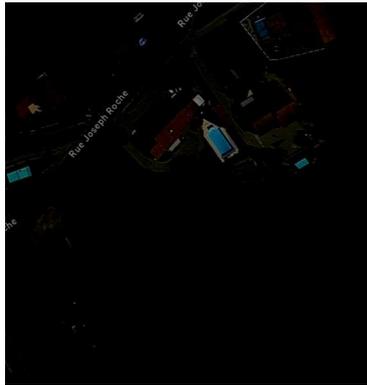
5. 17. 4. Contribution R365 de M. BUARD Arnaud.

Observation : M. BUARD Arnaud est venu chercher une information de confirmation de zonage de sa parcelle en zone UC1. En effet la parcelle B 215 de 1647 m2 est bien classée en zone UC1. Il pourra y faire une maison. M. BUARD a également demandé pour les parcelles 354, 528, 538, D687 et D688 : pour planter. Il sait que toutes ces parcelles sont classées en zones A et N.

Analyse de la commission d'enquête : Confirmation du classement en zone UC1 de la parcelle B 215 et des autres parcelles en zones A et N.

BUARD Arnaud parcelle B 215 zone UC1 Serrières





Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5. 17. 5. Contribution @381 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.

Observation : Vous trouverez ci-joint :

- une lettre introduisant le dépôt de 3 rapports d'expertise concernant le projet de quartier sur la côte du Vernat à Serrières, sur différents enjeux environnementaux : zones humides, biodiversité et risque incendie. Celle-ci présente les principaux enjeux identifiés dans ces documents.

- le premier de ces 3 rapports : diagnostic de caractérisation et de délimitation des zones humides sur la zone du projet.

A suivre, dans un deuxième dépôt (en raison de la taille des fichiers, nous n'avons pas pu déposer les 3 en même temps), les 2 autres fichiers :

- le compte-rendu des passages naturalistes réalisés entre juillet 2023 et mai 2024 sur la zone du projet.

- le rapport d'expertise concernant le risque incendie sur la zone du projet.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.

5. 17. 6. Contribution @383 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.

Observation :

Faisant suite au premier dépôt, contenant une lettre d'introduction aux rapports, et un premier rapport sur les zones humides au niveau de la cote du Vernat à Serrières. Voici

donc les deux derniers documents (sur trois au total) venant compléter l'analyse des enjeux environnementaux du projet :

- Le compte-rendu des passages naturalistes réalisés entre juillet 2023 et mai 2024 ;
- Le rapport d'expertise concernant le risque incendie de forêt sur la zone du projet.

Bonne réception, Bien à vous, Louise Picaud - Chargée d'études en environnement chez CAPSE France

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.

5. 17. 7. Contribution @388 de Mme PICAUD Louise, CAPSE France.

Observation :

Rapport Risque Incendie - Projet de nouveau quartier sur la cote du Vernat à Serrières. Monsieur le président, Suite aux deux premiers dépôts, veuillez trouver, ci-joint, le troisième et dernier rapport d'études sur les enjeux environnementaux de la cote du Vernat à Serrières portant sur le risque incendie (la pièce ne s'est pas jointe au dernier dépôt).

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.

Dans le cas d'espèces la CE n'a pas la compétence pour instruire une étude de sécurité incendie qui devrait se référer à l'OAP thématique « incendie » du projet de PLUiH.

5. 17. 8. Contribution @ 392 de VALRIM

Observation :

Côte du Vernat - Zones humides.

Nous travaillons depuis plusieurs années maintenant sur un aménagement possible sur la Côte de Vernat à Serrières, les travaux que nous menons se font en concertation avec M. le Sous-Préfet de Tournon, M. le Maire, les élus locaux, les services de l'Agglomération Annonay Rhône Agglo, le SCOT, la DDT, etc...Le programme envisagé pourrait se décomposer de la manière suivante :

- un EHPAD de 102 chambres
- une gendarmerie (caserne + logements)

- des logements seniors (environ 13)
- des logements locatifs ou en accession aidée (environ 11)
- des lots à bâtir (environ 15)

Afin de déterminer précisément les éléments à prendre en considération sur le secteur nous avons fait intervenir un bureau d'études pour une étude environnementale.

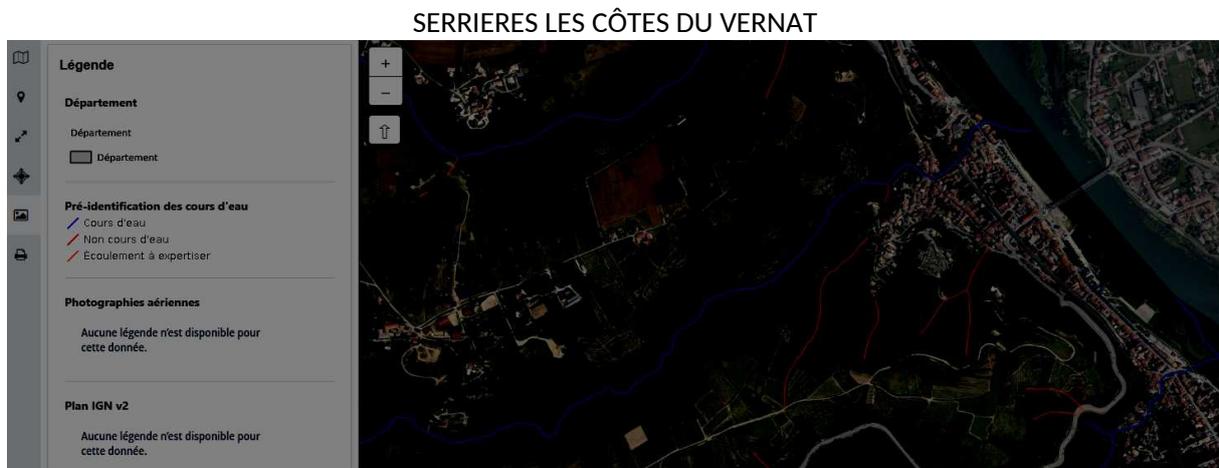
Dans le cadre de ces relevés, le bureau d'études que nous avons missionné a pu conclure qu'il n'y a pas de zones humides sur le secteur de la Côte de Vernat.

Nous vous transmettons en pièce jointe le rapport correspondant et nous demandons à ce que soit retiré l'emprise de la suspicion de zone humide sur le règlement graphique de la Côte de Vernat.

L'ensemble des études sont en cours pour envisager un dépôt de Permis d'Aménager sur le dernier trimestre 2024.

Merci d'avance de la prise en compte de notre demande. Bien cordialement,

Analyse de la commission d'enquête : Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.



EN ORANGE ECOULEMENT A EXPERTISER DOCUMENT DDT 07



CARTE IGN SERRIERES 07 Côte de VERNAT

5. 17. 9. Contribution @393 de VALRIM.

Observation :

En complément des éléments que je viens de vous transmettre concernant le travail que nous avons effectué et les études qui ont été menées pour confirmer qu'il n'y a pas de zone humide sur le secteur de Vernat à Serrières, je vous transfère également l'étude environnementale quasiment finalisée.

Cette dernière nous permet notamment de conclure que l'EBF (Espace de Bon Fonctionnement écologique) représenté au Nord du secteur sur le règlement graphique du PLUih peut être supprimée.

Nous formulons ainsi la demande de supprimer l'EBF représenté au Nord du secteur de la Côte de Vernat.

Le rapport que nous vous transférons en pièce jointe détaille cela au paragraphe 3.1. Ce rapport précise également les prescriptions de mesures envisageables dans le cadre du projet avec notamment les mesures d'évitement et les mesures de réduction.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.

5. 17. 10 Contribution @394 de VALRIM.

Observation :

Concernant la Côte de Vernat et l'aménagement envisageable, nous avons également fait réaliser une étude pour la gestion du risque incendie.

La doctrine feu en Ardèche évoque un "déboisement sur 50m" par rapport aux constructions, le terme déboisement est d'ailleurs repris dans le PLUih.

Le spécialiste que nous avons missionné suggère une autre solution permettant de limiter le risque incendie et sa propagation, sans pour autant déboiser sur 50m. Le terme déboisement se doit d'ailleurs être explicité, un débroussaillage étant selon notre étude suffisant.

Merci donc de tenir compte de notre étude pour l'OAP du secteur de Vernat concernant le risque incendie. Bien cordialement,

***Analyse de la commission d'enquête :
Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.***

4. 17. 11. Contribution @397 du Département de l'Ardèche.

Observation :

Vous trouverez ci joint l'avis du département de l'Ardèche en sa qualité de gestionnaire de la voirie départemental concernant le plan local d'urbanisme habitat intercommunal et notamment sur l'accès de l'OAP densité zone côte de Vernat.

L'avis mentionne que l'accès à cette zone via la route départementale 86 nécessitera l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Ce carrefour devra être étudié et pris en charge par le porteur de projet.

Analyse de la commission d'enquête :

La contributrice met en pièce jointe l'avis du département sur le projet de PLUiH. Le département indique ce carrefour d'accès devra être étudié et pris en charge par le porteur de projet. Il n'y a pas à notre connaissance de définition technique de ce carrefour acceptée par le département.

Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.

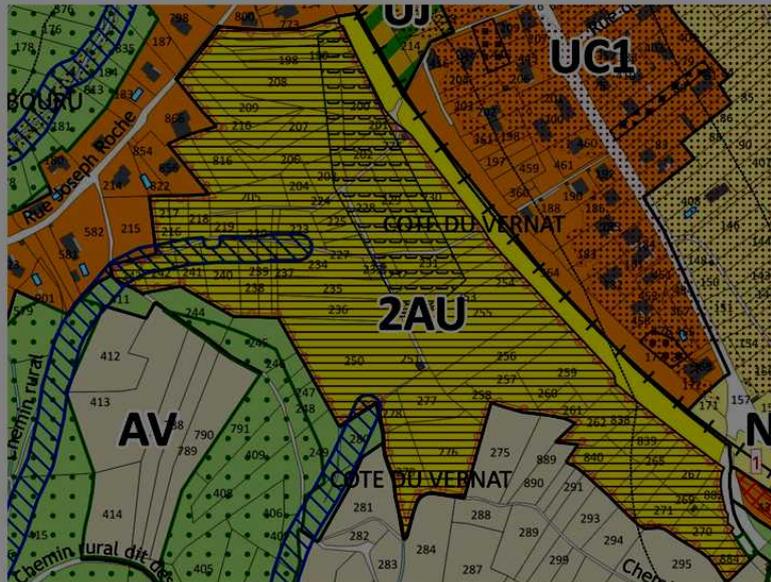
5. 17. 12. Contribution @399 de VALRIM.

Observation : OAP - HELVETIA et Ancienne Gendarmerie.

Comme indiqué dans les précédents messages que nous avons transmis, nous avons travaillé sur l'OAP de La Côte de Vernat avec la Commune et l'Agglo notamment. Afin de respecter la densité globale demandée sur la commune de Serrières, il nous semble important de souligner que le nombre de logements attendus sur les secteurs Helvetia et Ancienne Gendarmerie devraient être supérieurs à ceux actuellement indiqués dans le PLUiH. Par ailleurs, sur le secteur Helvetia, nous demandons à ce que la hauteur des futures constructions puisse être aussi haute que celles des constructions existantes (R+3 au moins). Merci d'avance, Bien cordialement,

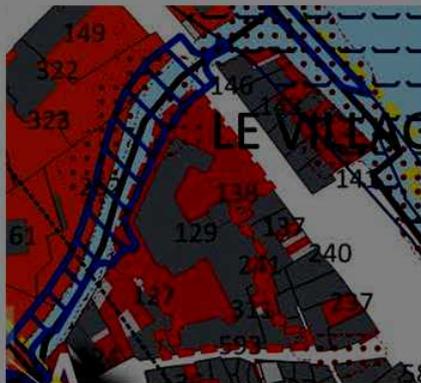
***Analyse de la commission d'enquête :
Voir l'analyse de la contribution 5.17.2 de Mr le maire de Serrières.***

SERRIERES COTE DU VERNAT ZONE 2 AU



Projet OAP aménagement zone de Vernat Serrières Contribution de M. TORGUE

SERRIERES OAP HELVITIA



OAP HELVETIA

- Augmentation de 25 à 48 logements pour cette OAP avec demande d'augmenter la hauteur maximale de construction à du R+2 sur cette zone, Ehpad existante à R+3 actuellement



5.18 SAINT CLAIR

5.18.1. Contribution R 4 de l'indivision SEUX

Observation :

Demande à passer les parcelles A1654, A1652, A1647, A1651, A1648, A1646, A1653, A1650, A1649 en zone constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles, d'une superficie globale d'environ 6 000 m², sont classées en zone AP au projet de PLUiH. Elles sont situées à proximité immédiate du centre village, mairie, église école. Ces parcelles et plus largement l'ensemble de cette zone agricole n'a pas été ouverte à l'urbanisation afin de conserver cet espace agricole le plus riche de la commune.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

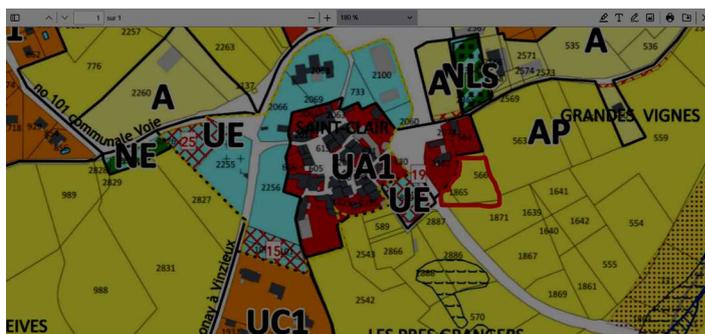
5.18.2. Contribution de M. Franck SEUX

Observation :

Demande le passage des parcelles A1865 et A566 en zone constructible.

Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles, d'une superficie globale de 2 300 m², sont classées en AP, à proximité immédiate de centre de St Clair. Ces parcelles sont exploitées en agriculture.



Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.3. Contribution R 7 de Mme Marie Claude SEUX

Observation :

Demande que les parcelles A578 et A1659 deviennent constructibles.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles sont isolées en zone AP. Il ne paraît donc pas souhaitable qu'elles soient construites.

Conclusion de la CE :

Compte tenu de la position éloignée de ces deux parcelles en zone AP, la CE ne peut donner suite à la demande. En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.4. Contribution @ 25 de M. Hervé MOULIN

Observation :

Propriétaire depuis 2014 de la parcelle 144 Section A, située à Combes sur la commune de Saint Clair 07430 et jouxtant notre habitation sur la parcelle 146 Section A, nous vous adressons par la présente, une demande de modification du zonage sur une petite partie de cette parcelle 144 Section A avec un alignement à l'arrière de notre maison parcelle A146 jusqu'à l'angle de la parcelle A2914 suite à

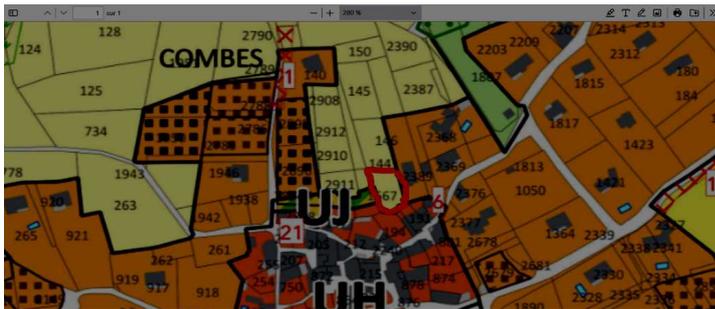
notre rencontre avec le commissaire enquêteur ce vendredi 17 mai à Boulieu.

Notre projet : Couverture des murs existants depuis +de 15 ans pour crée un abri ouvert pour véhicules et bois de chauffage.

La raison de cette demande de modification est la suivante :

- Mettre à l'abri les véhicules pour pallier aux aléas climatiques violents dont nous avons déjà fait les frais.

A noter que nous avons racheté également les parcelles A 145 - A150 - A2390 -A2912 - A2914 que nous souhaitons bien laisser en zone agricole. Nous avons un seul objectif tenir les constructions éloignées de notre habitation.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle A 144 mesure 1 285 m². La photo aérienne montre que les murs de soutènement ont déjà reçu une couverture, et que le bas de la parcelle est fonctionnellement une dépendance des constructions de la parcelle 146.

Conclusion de la CE : La CE recommande que le bas de la parcelle 144 soit classé en zone UC1. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.18.5. Contribution @26 de Mme Chrystel BEGOT

Observation :

Suite à la publication du nouveau PLU, nous souhaiterions conserver notre zone constructible, à la limite autorisée des 75 mètres de l'axe de la départementale 820.

Réf des parcelles : B1356 et B1357.

En effet, nous souhaiterions installer une piscine ainsi qu'un abri pool house et/ou un garage.... devant notre maison, car derrière celle-ci, ce n'est pas possible du fait de la géothermie qui occupe le terrain.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A1356 d'une superficie de 2600m² présente une partie en zone UC1 avec la maison au nord, sur environ 1/3 de la surface. Le sud de la parcelle est classé en zone N.

La quasi totalité du terrain est dans la bande de 75m par rapport à la RD820 au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui dispose que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

En conséquence, il n'est pas possible, en application du projet de PLUiH de construire dans la partie N de la parcelle A1356 et a fortiori sur la parcelle A1357. La limite N/UC1 peut être déplacée de vers le sud pour autoriser les projets.

Conclusion de la CE : La CE recommande que l'ensemble de la parcelle A1356 soit classé en zone UC1. Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence pour l'approbation du PLUiH.

5.18.6. Contribution R 27 de M. Bruno FRAISSE et indivision.

Observation :

Dernièrement, nous venons de signer la succession de nos parents décédés. A cette occasion, nous avons appris via l'Office notarial qu'un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) était en cours pour notre commune de Saint-Clair.

Suite à la consultation des documents rattachés à votre projet de PLUiH, nous nous permettons de vous adresser notre contribution en vous faisant part de nos observations et propositions.

Notre maison d'habitation familiale a été construite en 1968 sur une lande avec des genêts et bruyères, acquise en 1965, utilisée comme extraction d'enrochements ou de dépôts sauvages de gravats. Elle est située au 524 route départementale 820, 07430 Saint-Clair sur les parcelles cadastrées numéros 1127 et 718 / Section B, lieu-dit La Justice, superficie totale de 00 ha 38 a 03 ca, classée en zone UC au Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Clair (07430).

Notre parcelle:

- est raccordée aux différents réseaux,
- a une sortie autonome sur la route départementale,
- n'a pas de servitude de passage,
- a un dénivelé important et le rocher affleure à plusieurs endroits,
- est arborée et végétalisée à l'aide d'un apport conséquent de terre végétale et d'amendements.

La proposition du Conseil communautaire dans le cadre du projet de PLUiH serait de classer en zone A Agricole notre tènement.

Ce zonage nous paraît inadapté à la réalité des caractéristiques de notre parcelle et de son environnement.

Nous constatons des zones classées UC1 et UJ (zone urbaine à protéger pour des raisons paysagères ou patrimoniales) à proximité de notre parcelle.

Nous voudrions que notre parcelle et son tènement soient classés en zone UC1, zone urbaine à évolution limitée habitat individuel groupée possible, et non en zone A agricole.

Cette requalification permettrait:

- la construction de logements supplémentaires ou l'agrandissement de l'habitation actuelle respectant les nouvelles règles d'urbanisme et répondant ainsi à la demande sociale et croissante en logements par la densification de terrains déjà bâtis, l'optimisation du foncier et la mobilisation des "dents creuses",
- l'accueil de nouvelles familles contribuant à l'essor de la commune, du territoire et des services associés. Deux micro crèches sont implantées à quelques mètres de notre habitation permettant d'accueillir les générations futures. Un cabinet dentaire, un cabinet vétérinaire, des concessionnaires automobiles ou des enseignes commerciales sont à proximité et accessibles par une voie douce (piétons/cycles). L'usage des transports en commun est possible par la présence toute proche d'une station de car scolaire,
- la limitation ou la suppression à l'exposition des habitants aux produits phytopharmaceutiques assurant un meilleur "vivre ensemble" (concilier les usages agricoles et résidentiels),
- la cohérence du zonage de part et d'autre de la route départementale au droit de notre parcelle.



Analyse de l'observation par la CE :

Les parcelles B 1127 et B718 sont classées en zone A et situées à moins de 75m de la départementale 820. Ainsi en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme les constructions et installations sont interdites hors zone U.

Ce classement en zone A est dû à la faible densité de construction du secteur qui ne permet pas de considérer que cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Le projet de PLUiH a pour objectif de stopper le développement de l'urbanisation par mitage.

Conclusion de la CE :

En référence aux orientations du PADD, il est nécessaire de conforter les centralités existantes et de lutter contre le mitage ; ces parcelles sont très éloignées de centre de St Clair.

Enfin, il est important de ne pas multiplier les habitations en limite immédiate d'un axe de grande circulation.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de

PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.7. Contributions R 48 et R 55 de M. René DURET SABATIER

Observation :

Afin de construire une maison et de réaliser la voirie, demande la possibilité de construire une maison sur la parcelle A 1802, aussi il convient de revoir le tracé de la zone UC1. Le plan consultable à l'enquête ne stipule pas les numéros de parcelles évoquées.

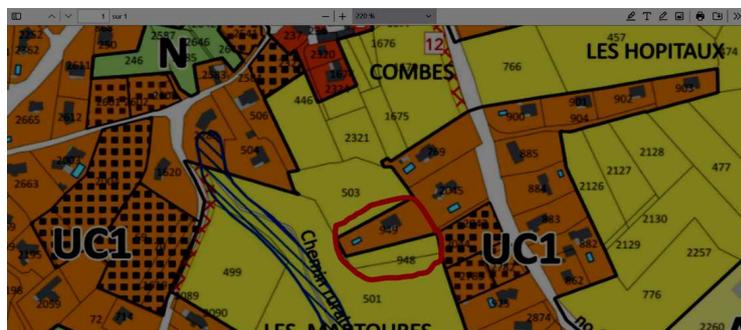


Analyse de l'observation par la CE : Voir 5.18.40

5.18.8. Contribution R 57 de Mme Monique MAZON

Observation :

Dans le cadre du PLUiH, la parcelle A 948 jusqu'ici constructible deviendrait agricole et la parcelle A 949 dont une seule partie était constructible deviendrait intégralement constructible. Dans un souci d'accessibilité au terrain d'habitation, demande qu'il soit procédé à l'inverse : la parcelle A948 demeurerait comme elle l'était dans l'ancien PLU, c'est-à-dire en partie constructible, facilitant grandement l'accès à la propriété, tandis que la parcelle A949 serait réduite pour retrouver sa délimitation de l'ancien PLU. Il est demandé qu'il soit procédé à un échange et non à un supplément de terrain constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A948 (1100m²) est construite avec piscine. La parcelle A948 est classée en zone A ce qui est justifié par son usage agricole. Le chemin d'accès à la parcelle A949 ne passe pas par la parcelle A948.

In n'y a donc pas de modification à apporter au règlement graphique du PLUiH.

Conclusion de la CE :

Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.18.9. Contribution @95 de M. Daniel TARDY

Observation :

Seize projets de constructions individuelles sont en train de se concrétiser avant le hameau de Combes sur la route de en provenance de Boulieu, ce qui devrait entraîner une forte augmentation de la circulation, sachant que pour rejoindre l'école de St Clair il n'y a pas d'autre choix que de traverser le hameau.

A savoir qu'il n'est pas possible de se croiser en voiture, les marches arrières sont journalières .

Il serait bon à mon avis d'envisager une déviation au moins pour créer un sens unique pour le bien de tous.

Analyse de l'observation par la CE :

Il n'apparaît pas judicieux de faire une déviation du hameau compte-tenu de la surface anthropisée que cela représente.

En revanche un plan de circulation pour répondre aux besoins, y compris ceux des nouveaux arrivants serait bienvenu compte-tenu de l'étroitesse des voies.

Conclusion de la CE : Cette observation ne remet pas en cause les dispositions du PLUiH.

5.18.10. Contribution @98 de M. Laurent NICOLAS

Observation :

L'ACCA de Saint Clair remercie les responsables de la révision du PLUiH, pour avoir positionné un STE-CAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) pour accueillir un local destiné à héberger notre association.



Analyse de l'observation par la CE :

Il s'agit du STECAL NS5 d'une surface de 1500m² pour la cabane des chasseurs de St Clair. La CDPE-NAF a émis un avis défavorable. L'État constate que ce projet est isolé et en bordure d'un massif forestier donc exposé au risque incendie. Les réseaux ne sont pas localisés.

Conclusion de la CE :

Avis conforme à celui de la CDPENAF, ce qui conduit à supprimer ce STECAL NS5. L'association et la commune rechercheront un site plus favorable qui sera instruit pour une prochaine révision du PLUiH.

Le projet de PLUiH sera modifié avant son approbation, règlement écrit et règlement graphique pour prendre en compte cette suppression.

5.18.11. Contribution R 104 de M. Pierre CELETTE

Observation :

Propriétaire à Saint clair d'une parcelle n°441 et 831 comprenant bâtiment d'habitation et autre local d'une superficie de 82 à 55.

Le nouveau PLUiH rendrait mon terrain non constructible

Au cours du mandat de Maire Monsieur Durantou m'a demandé l'autorisation à passer les égouts dans ma propriété m'indiquant un avantage pour moi si je désirais construire.

Je lui ai donné l'autorisation, mais si mon terrain n'était plus constructible je refuserais cette servitude.

Ma propriété est entourée de constructions et non dans une zone agricole.

Toute nouvelle construction sur mon terrain l'accès s'effectuerait par le même accès de l'habitation existant sans y accéder par le chemin des cyprès.



Analyse de l'observation par la CE :

Le classement en zone A de la parcelle 831 en bordure de la RD8020 et à proximité immédiate de zones UC1 et assez proche d'une zone UI peut paraître surprenant au propriétaire.

Cependant la densité faible des constructions de cette zone conduit à les exclure de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et justifie le classement en zone A. Par ailleurs la parcelle de 7250m² est incluse en grande partie dans le couloir de 75m défini en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui interdit toute construction dans les secteurs non urbains.

Conclusion de la CE :

Dans ce PLUiH, un certain nombre de zones agricoles englobent des parcelles déjà bâties. Au sein des zones A, (en dehors de la bande de 75m de large par rapport à la RD820), la gestion des habitations existantes est prise en compte. Il s'agit de cadrer le développement urbain et de gérer l'évolution de l'existant (extension et construction d'annexes). Ce classement permet en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Par ailleurs, en référence aux orientations du PADD, il est nécessaire de conforter les centralités existantes et de lutter contre le mitage ; ces parcelles sont très éloignées du centre de St Clair.

Enfin, il est important de ne pas multiplier les habitations en limite immédiate d'un axe de grande circulation.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.12. Contribution @110 de M. Bernard VEYRE

Observation :

Proposition de construction pour 3 parcelles de 2000 m² avec accès sur voie communale, entourée de construction existantes sur 3 côtés, pouvant être considérée comme dent creuse, lieu dit Chazaut, N° 901,902,904,905,et chemin d'accès 903,906,899, commune de st Clair (particularité, le chemin d'accès privé et en zone UC1)



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont classées en A au Hameau de Chazaut à St Clair. Le projet de PLUiH dispose qu'il ne peut y avoir d'extension des hameaux pour éviter un développement anarchique de l'urbanisation.

Conclusion de la CE :

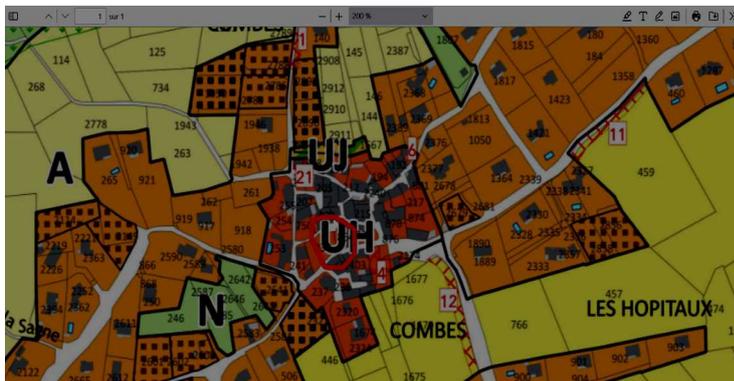
En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.13. Contribution R 164 de M. Olivier FONTBONNE

Observation :

Les parcelles A2236/A230, commune de Saint Clair seraient constructibles. Cela m'étonne très fort et je m'oppose qu'une construction soit validée pour les différentes raisons suivantes :

- historique d'une maison / un jardin (rue des jardins)
- augmentation de l'imperméabilisation vue le peu de place pour la gestion des eaux pluviales -risque de contentieux avec les voisins (infiltration cave)
- augmentation de la chaleur car espaces verts en moins
- problème de stationnement dans le hameau



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles sont en zone UH au hameau Combe de St Clair et font 240 m² au total. Elles sont actuellement utilisées en tant que jardin. Mr Fontbonne propriétaire de 3 parcelles autour des parcelles A2236 et 230 ne souhaite probablement pas avoir de nouveaux voisins. Si un projet de maison devait se faire jour, il devrait respecter le coefficient d'emprise au

sol de 0,30, soit occuper 72m² au maximum.

Conclusion de la CE :

Cette observation qui n'est pas recevable ne remet donc pas en cause les dispositions du PLUiH.

5.18.14. Contribution R 188 de M. Fabien Marie DESGRAND

Observation :

ST CLAIR LES ANNONAY : PARCELLE ao437/a227 /n)2283 n)1342/526 / divers renseignements , faisabilité et PLUiH.

Analyse de l'observation par la CE :

Demande d'informations : la parcelle A 437 de 360 m² est en UC1, la A 2278 est en UB3, la A 2283 est en UB3 et les parcelles A 1342 et A 526 sont en UB3 et font partie de l'OAP "Rue des Cerisiers avec 4 logements individuels groupés ou intermédiaires

Conclusion de la CE :

Pas de suite à donner. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.18.15. Contribution @212 d'Armelle JAMONAC et collectif de Chantecaille

Observation :

Nous, collectif des riverains de Chantecaille, tenons à vous exprimer notre inquiétude et notre opposition face au point 7 de la délibération du conseil municipal de St Clair. Nous contestons vivement toute tentative d'artificialisation des sols et de transformation des terres agricoles en zones artisanales.

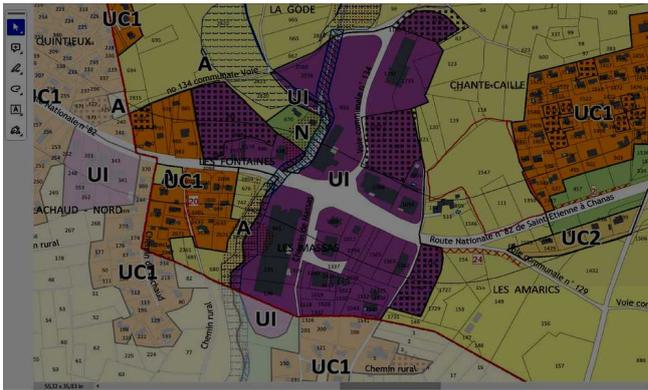
Nous tenons à souligner l'importance de protéger ces terres contre toute forme de bétonnage ou d'aménagement qui pourrait conduire à une dégradation de notre environnement. Il est de plus primordial de prendre en compte les enjeux liés au dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement.

En tant que riverains, nous sommes également très sensibles aux nuisances sonores et visuelles - que nous subissons déjà par ailleurs avec les nouvelles et anciennes entreprises implantées dans la zone artisanale - que pourraient engendrer tout nouveau projet d'urbanisation des terres agricoles. Nous tenons à conserver un cadre de vie paisible et préservé.

De plus, nous attirons votre attention sur le caractère accidentogène du carrefour de la zone d'activité situé à proximité de ces terres agricoles. Nous savons que tout accroissement du trafic routier pourrait aggraver la situation et augmenter le nombre d'accidents. Nous demandons donc à la communauté d'Agglo de prendre en compte cette donnée importante

afin de garantir la sécurité des riverains et des usagers de la route.

Nous vous rappelons que les parcelles B1547 et B111 en zone A qui sont des parcelles agricoles ont été recouvertes de cailloux et décaissées entre 30 et 80 cm par endroits par l'entreprise Oliveira dans l'illégalité la plus totale le 15 mars 2023. Nous avons envoyé à ce sujet une lettre au Procureur de la République, au Préfet, aux Présidents de l'Agglo, de la SAFER et de la Chambre de l'Agriculture, aux maires des 29 communes de l'Agglo ainsi qu'à la presse. En conclusion, nous vous demandons de reconsidérer le point 7 de la délibération du conseil municipal et de prendre en compte nos demandes et observations. Nous espérons que notre voix sera entendue et que vous agirez en faveur de la préservation des terres agricoles et du bien-être des riverains.



Analyse de l'observation par la CE :

Le projet de PLUiH a classé ces parcelles en zone agricole (comme dans l'ancien PLU, semble-t-il). La mairie (délibération point 7) souhaite agrandir sur ces parcelles la zone d'activités située à l'Est. Au projet de PLUiH, il est prévu la consommation de 0,15ha de développement économique en comblement d'une dent creuse. La commune de St-Clair participe donc très peu aux 110ha de développement économique définis sur l'agglomération. La demande exprimée dans la délibération communale porte sur 1,8ha sans réelle justification sinon l'expression des entreprises qui souhaitent se développer. Le projet de PLUiH cible dans ce secteur le développement économique sur la zone du Rivet à Boulieu les Annonay.

Conclusion de la CE :

La CE considère que cette demande de consommation d'ENAF n'est pas justifiée compte-tenu de l'effort de consommation d'espace très important porté au développement économique dans le projet de PLUiH.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Les dispositions du PLUiH ne sont ainsi pas remises en cause.

5.18.16. Contribution @ 218 de M. René SABATIER

Observation :

Une voie douce gérée par l'Agglo "le tour du bassin d'Annonay" est aménagée, accessible aux vélos et piétons, en bordure de la RD 820. Un cheminement piéton et scolaire est aménagé au Nord en bordure de la RD 820, le projet consiste à poursuivre ce cheminement piéton (scolaire) pour relier la voie douce et en particulier permettre aux enfants provenant des trois habitations (N°1249 - 1031 et 1033 RD 820) de rejoindre l'arrêt de car aménagé en dehors de la RD 820.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette demande est formulée par Mr le Maire de Saint-Clair. Ce qui est recherché par la commune est un cheminement sûr entre les lotissements et les arrêts de bus notamment pour les scolaires.

Il est à noter que cette demande n'apparaît pas dans la délibération communale.

Conclusion de la CE :

Pour des raisons de sécurité, la CE recommande le prolongement de l'emplacement réservé n°23 pour le cheminement des scolaires vers l'arrêt de bus.

Le règlement graphique sera modifié en conséquence avant l'approbation du PLUiH.

5.18.17. Contribution @ 219 de M. René SABATIER

Observation :

En bordure de la RD 820, la mairie maîtrise le foncier entre la zone d'activité Massas et le giratoire aménagé du carrefour du Golf excepté pour les parcelles B 1727 et B 154. La mairie projette (étude en cours) d'aménager un cheminement piéton et vélo entre la zone d'activité, le quartier "Lachaud" sur la commune de Boulieu les Annonay et le giratoire du Golf. Il est nécessaire d'acquérir une bande de terrain de 3 mètres en bordure de ces parcelles.

Cet équipement permettra :

- aux scolaires d'accéder à l'aire d'arrêt de car aménagé.
- Aux résidents du lotissement le Swing et de St Clair de relier à vélo ou à pied en sécurité la zone d'activité de Massas et le quartier "Lachaud" sur Boulieu les Annonay.

Analyse de l'observation par la CE :

Sur cette partie de la RD 820 l'ER 24 est bien prévue et comprend les parcelles B 1727 et B 154.

Conclusion de la CE :

L'ER 24 est prévu sur le règlement graphique. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.18.18. Contribution @241 de M. Pierre VALLET

Observation :

Concernant la parcelle A2216 sur la commune de St clair.

Pour faire un bref résumé, il s'agit la d'une parcelle dont j'ai hérité, pour laquelle mon grand père avait déjà entamé des démarches qui n'ont jamais abouties alors qu'il avait, à ses frais, viabilisé la parcelle et obtenu un PC pour une construction.

Depuis, de nombreux frais on encore été engagés sur conseil de la mairie :

- Mise à jour du cadastre
- Abattage d'arbre (Haie de cyprès)
- Prolongement de canalisation EU

Nous avons également obtenu divers autorisation allant dans se sens :

- Inscription de nos enfants sur la commune
- Obtention d'une adresse postale
- Autorisation de construction pour une extension de l'existant
- Autorisation de construction d'une piscine hors sol

Je vous joint le courrier que nous avons fait parvenir à la préfecture à ce sujet, retraçant les échanges et les travaux entrepris.

Comme évoqué lors de notre entrevu, nous n'avons pas vocation à faire de gros travaux, Mais juste une régularisation de l'existant et un agrandissement d'environ 30m² au sol en RDC et R+1 et une véranda.

Existant et projet sont représentés sur les plans joints.

De ce fait nous n'avons pas besoin de toutes la parcelle en zone constructible. (Voir plan)

Je tiens également à ajouter que contrairement à ce qui apparaît sur les plans consultable, notre parcelle n'ai aucunement boisé et à que très peu d'attrait agricole étant donné que du rocher est présent un peu de partout.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A2216 est placée en zone N en bordure d'un massif forestier.

Cette parcelle a été aménagée (bâtiment, piscine, ...), ce qui vaut une demande de régularisation.

Le projet évoqué par le contributeur ne nécessite pas de changement de zonage.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Le règlement de la zone N s'applique sur cette parcelle et permet l'évolution du bâti existant. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.19. Contribution E 244 de M. Oswaldo SORATROI

Contribution E246 de M. Jean-Pierre REVOL

Contribution E251 de Mme Nicole RENOT

Contribution E 255 de Mme Isabelle FAURE

Contribution E275 de M. François DREVET

**Contribution E300 de MM. Michelle et Phippe
SCANDARIATO**

Contribution E302 de Mme Edwige MAZET

Contribution @ 307 de Mme Véronique PARAT

Contribution E321 de MM. Amandine et Mikaël RUF

Contribution E348 de M. Claude DESGRAND

Observation :

Nous habitons depuis deux ans dans le quartier de Combe et nous constatons qu'il est souvent difficile de traverser Combe en voiture sans être obligé de faire une marche arrière . La construction de 10 à 20 pavillons dans le secteur va encore aggraver la situation . La pose

d'un feu tricolore intelligent serait certainement une bonne solution et pourrait être financé par les promoteurs qui vont mener ce projet de construction.

Analyse de l'observation par la CE :

La présente analyse a trait à toutes les observations qui concernent les conditions de circulation dans le hameau de Combes.

Le hameau de Combes se caractérise par des ruelles typiques et étroites où la circulation est difficile (chemin de l'abreuvoir, rue des Courtines). L'accroissement de la circulation lié aux constructions réalisées depuis une vingtaine d'années dans le secteur conduit à une circulation incommode sur un réseau de plus en plus inadapté.

De nouvelles constructions sont prévues ou déjà réalisées, qui vont contribuer à intensifier la trafic. Les emplacements réservés 4 (parking et espace public) et 21 (accès pompiers) 12 (aménagement de la rue de la voie Montée des Séquoias) ne semblent pas être des éléments de nature à résoudre le problème de la sécurité des déplacements tous modes dans le hameau.

Le PADD du projet de PLUiH explicite dans l'orientation 3.14 l'objectif d'« Apaiser et de sécuriser toutes les circulations sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des centralités ».

En conséquence et compte-tenu des caractéristiques des rues dans le hameau des Combes la commission d'enquête recommande que la commune engage une étude de circulation partagée dans un contexte de concertation avec les habitants.

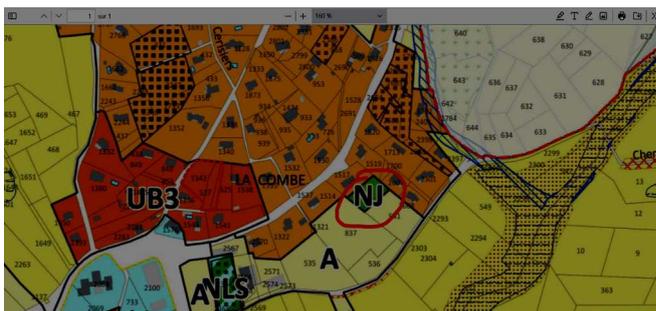
Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.20. Contribution E 248 de Mme Lise CHAPPUIS

Observation :

Je soussignée Mme Lise Chapuis, fille de M. Laurent Chapuis, domicilié 278 route de Savas, La Combe 07430 St Clair, atteste que j'ai un projet de construction sur les parcelles cadastrées n° 1585 et 1586. Ces parcelles étaient jusqu'à ce jour constructibles. Suite à la modification que vous avez effectué, je souhaite que ces parcelles restent constructibles.



Analyse de l'observation par la CE :

Ce secteur est classé en Nj car il s'agit d'espaces cultivés en milieu urbain, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (destiné à protéger les éléments de paysage et les continuités écologiques). En parallèle, les parcelles A1585 et A1586 ont un caractère agricole.

Le classement de la zone NJ devrait plutôt être UJ compte-tenu de l'emplacement en limite de zone urbaine.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire. en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.21. Contribution @ 272-1 de M. Franck SEUX

Observation :

Monsieur Franck SEUX demande la constructibilité des parcelles A 1865 et A 566 à St Clair.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles se situent en limite sud de la zone UA1 en secteur AP. La photographie aérienne montre l'usage agricole de cette parcelle.

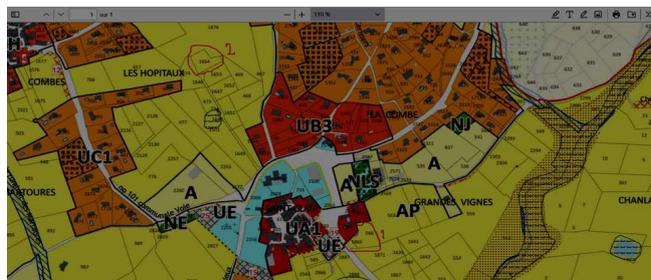
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.22. Contribution @ 272-2 de M. Franck SEUX

Observation :

Monsieur Franck SEUX demande la constructibilité de sa parcelle A 1654 - Les Hôpitaux à St Clair



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est en zone A et fait partie des bonnes terres agricoles de la commune qu'il faut préserver.

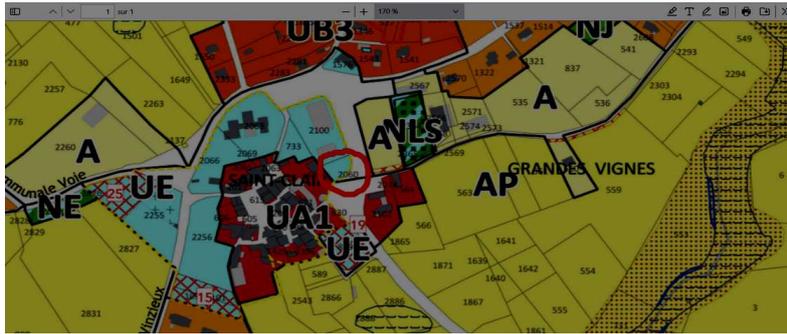
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.23. Contribution @ 272-3 de Mme Josiane SEUX

Observation :

Madame Josiane SEUX demande la constructibilité de sa parcelle A 2060 à St Clair.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est classée en UE, elle est donc constructible pour des équipements publics. Elle est située vers l'école – mairie, zone d'un projet de la commune pour renforcer l'offre en équipements du centre bourg (équipements sportifs, école, salle polyvalente, ...).

Conclusion de la CE :

Cette parcelle reste en UE. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.24. Contribution @ 272-4 de Mme Josiane SEUX

Observation :

Madame Josiane SEUX demande la constructibilité de ses parcelles A 1653 et A 1646 -Les Hôpitaux à St Clair.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles de 1 730 m² sont situées en AP et fait partie des bonnes terres agricoles de la commune.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité,

il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.25. Contribution E 273-1 de Mme Marie-Claude SEUX

Observation :

Mme Marie-Claude SEUX demande la constructibilité de sa parcelle A 1652 - Les Hôpitaux à St Clair



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est située en zone AP et fait partie des bonnes terres agricoles de la commune. .

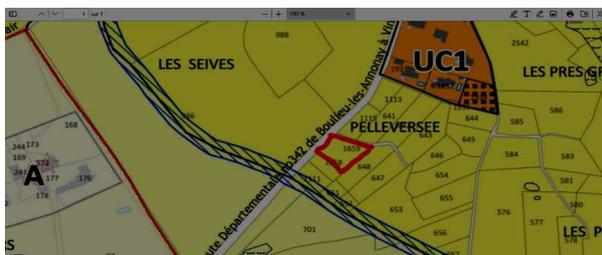
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.26. Contribution @ 273-2 de Mme Marie-Claude SEUX

Observation :

Madame Marie-Claude SEUX demande la constructibilité de sa parcelle A 1659 - Pelleversée à St Clair



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est en zone AP et fait partie des bonnes terres agricoles de

la commune. .

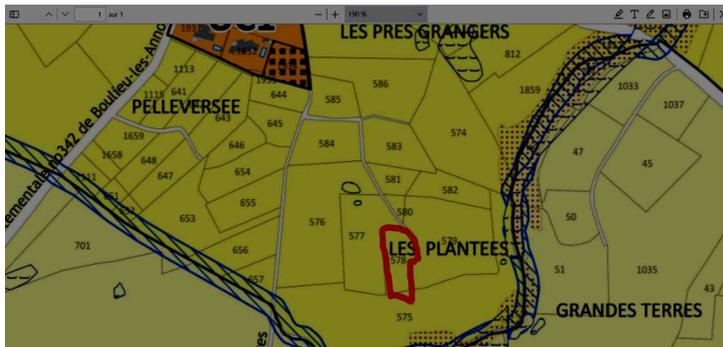
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.27. Contribution @ 273-3 de M. Franck SEUX

Observation :

Monsieur Frank SEUX demande la constructibilité de sa parcelle A 578 - Les Plantées à St Clair.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est située en zone AP et fait partie des bonnes terres agricoles de la commune. .

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

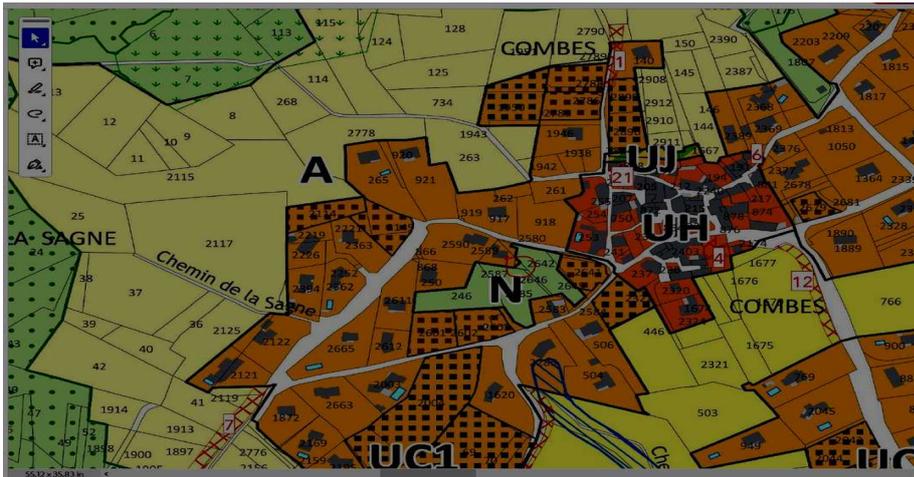
5.18.28. Contribution E 279 de M. Christophe ESPOSITO

Observation :

Veillez trouver ci-joint un dossier complet de demande de modification du PLUiH pour une parcelle A 2588 de 395 m² au Hameau de Combes, qui m'est cédée par la mairie, sur la commune de Saint Clair.

Ce dossier, au format PDF, contient :

- le courrier de demande
- un courrier explicatif du maire, M. SABATIER
- le document d'arpentage - le projet de PLUiH
- le projet de construction qui nécessite la modification



Analyse de l'observation par la CE :

M. Esposito, propriétaire des parcelles A 2589, sur laquelle il a sa maison de 108 m² en UC1, et A 2591 à St-Clair, a, d'après les documents fournis en pj, conclu un accord avec la mairie pour le rachat d'une parcelle de 17 m² (cédée sur les parcelles A 2588 et A 2646) sur laquelle il planterait un abri de jardin et qui préserverait son intimité vis-à-vis de l'espace de jeu intergénérationnel aménagé en bordure de sa propriété. Cette parcelle étant en zone N, il n'est pas possible d'y construire. Compte-tenu de sa situation et de la faible surface en jeu, cette parcelle de 17m² peut être classée en zone UC1.

Conclusion de la CE :

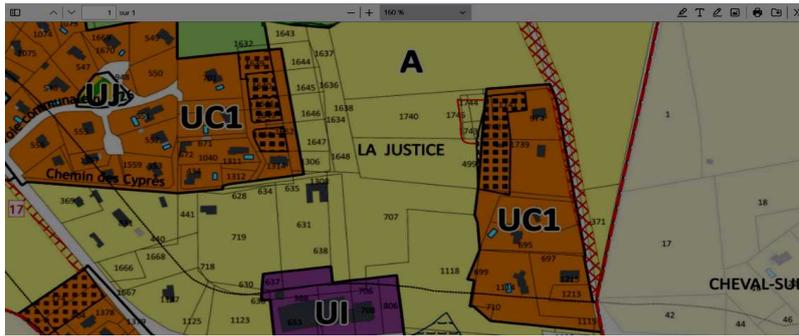
Compte-tenu de la faible importance de la demande (17m²) la CE recommande le classement de cette parcelle en zone UC1.

Le règlement graphique du PLUiH sera modifié en conséquence avant approbation.

5.18.29. Contribution R 280 de M. Fernand SANCHEZ

Observation :

Demande concernant la commune de St Clair. Je pense qu'il y a un problème de tracé de la zone UC1 (la justice) qui n'englobe pas dans sa totalité le projet existant portant sur les parcelles constructibles s B1741-1742 et 1744. cela pourrait poser des problèmes à l'avenir, surtout pour la parcelle B1744. Merci de rectifier le tracé de la zone.



Analyse de l'observation par la CE :

Une autorisation d'urbanisme a été délivrée qui concerne la parcelle B 1744 classée en zone N. Cette parcelle pourra éventuellement faire l'objet d'un reclassement dans le cadre d'une future révision du PLUiH.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.30. Contribution @ 304 de M. Sébastien PERRIER

Observation :

Nous vous saisissons pour vous demander d'intégrer à la zone UC1 nos 2 parcelles A2211 et A2212 en totalité ou en partie.

Notre démarche se veut coordonnée avec le propriétaire de la parcelle A2216, des travaux et aménagements ayant déjà été entrepris en commun.

Elle bénéficie de l'accord de la Mairie, ci-joint la délibération du 18 mars 2024 qui relate l'avis du commissaire enquêteur de 1995. A cette époque, il avait été demandé par la mairie et les conseils municipaux successifs de :

- Faire corriger les documents cadastraux
- Financer les équipements (eaux usées)
- Accepter une canalisation sur la parcelle A2213

Cette même parcelle (A2213) étant également affectée à la randonnée pédestre en préalable à la modification du PLU. Mon père a ainsi financé les travaux nécessaires à l'assainissement et à la viabilisation de la parcelle A2211 et A2212 mais également cédé gratuitement la parcelle A2213 afin de favoriser le passage des riverains jusqu'au chemin au dessus.

L'extension électrique avait été financé par notre voisin propriétaire de la A2216.

Les terrains ne sont plus exploités depuis plus de 30 ans et nous les entretenons régulièrement afin d'éviter les risques d'incendies et le développement des buissons.

Nous sommes également propriétaires des parcelles A1173 et A1169 qui sont des vergers que nous pourrions continuer d'entretenir si nous habitons à proximité.

Le projet derrière le passage en zone UC1 pour ces deux terrains est à but purement personnelle dans l'objectif d'une construction résidentielle et de pouvoir ainsi réduire les déplacements professionnels (employé commercial à Boulieu les Annonay) tout en profitant du cadre de vie de St Clair.

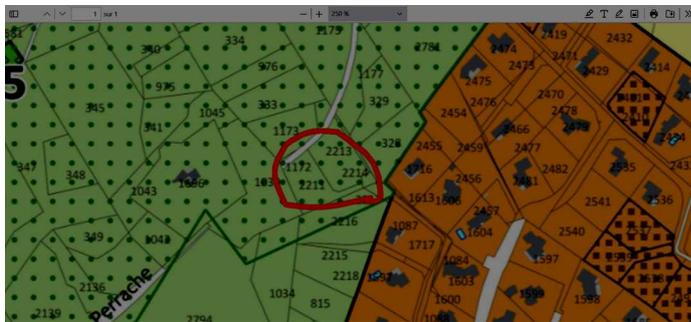
De plus, et afin de rester cohérent au PLUiH présenté par Annonay Rhône Agglo, cette de-

mande ne concerne par nécessairement l'intégralité de la superficie des parcelles et un découpage peut-être tout à fait envisageable afin de réduire les surfaces constructibles. (cartes ci-joint avec un exemple de découpage)

A l'heure actuelle et suite aux précédentes décisions des commissaires enquêteurs, les terrains sont parfaitement viabilisés pour accueillir des constructions ainsi qu'un accès pour les secours:

- Accès prévu par les parcelles A2214 et A2217
- L'électricité est disponible sur la parcelle A2217
- Les réseaux d'eaux usées sont installés sur les deux parcelles
- Une canalisation d'eau potable est installée sur la parcelle A2213

Comptant sur votre bienveillance, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles possèdent des caractéristiques ne les rendant pas éligibles à un classement en zone constructible : caractère naturel, situées en zone boisée soumis au risque feu de forêt et enfin identifiées par la trame Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.31. Contribution @ 322 de M. Philippe CHANTEPY

Observation :

Doléance concernant la parcelle N°1751 sur la commune de St Clair, de Mr Chantepy Phi-

lippe. Parcelle N°1751 au centre de la photo en PJ.

Je souhaiterais que vous reconsidériez le fait suivant :

Ma parcelle constructible N°1751 a été classée semble-t-il en zone agricole, or je compte toujours utiliser cette parcelle pour construire. Mes deux enfants atteignant la majorité, ils devraient bientôt quitter notre maison et auraient profité de ce terrain familial pour construire leur propre foyer. Nous souhaitons d'ailleurs faire une division parcellaires en coupant le terrain en 4 lots, dont deux réservés à nos enfants.

Cette parcelle est bordée par un chemin communal qui la dessert, accessible aux piétons et véhicules du coté haut et aux piétons du coté bas. Sur les parcelles du dessus N°1749 et N°1750 il y a un droit de passage pouvant encore agrandir le chemin pour un accès encore plus large, chemin qui permet déjà de desservir les maisons situées sur les parcelles N°2379, N°2384 et N°2386.

Pour information, cette parcelle abrite un ancien bâtiment présent depuis les année 1950 (photos aériennes cadastrales).

Raccordement aux réseaux :

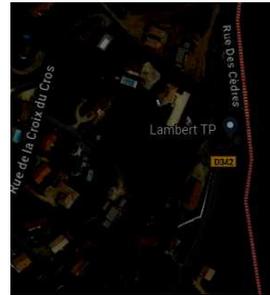
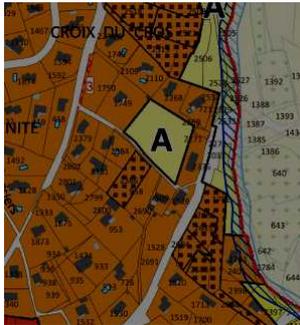
- L'évacuation des eaux pluviales passe dans le chemin communal bordant cette parcelle N°1751 et se trouve donc à proximité.
- L'évacuation des eaux usées se trouve quelques mètres plus bas juste en bas du chemin communal sur la RN82.
- L'électricité arrive dans une logette juste en face du haut du terrain et a été renforcée pour la maison située sur le terrain N°2386, où il reste au moins 4 raccordements pour des maisons individuelles de taille normale. Les réseaux électriques peuvent aussi remonter du bas du chemin communal car ils passent aussi par la RN82.
- Les réseaux fibres peuvent êtres pris soit en haut ou en bas du chemin communal.
- Les réseaux d'eau potable peuvent êtres pris soit en haut ou en bas du chemin communal.

J'attire aussi votre attention sur le fait que cette parcelle est ce que l'on appelait une dent creuse et jure comme une verrue sur la carte car elle est entourée de maisons. En quoi son classement en agricole va-t-il servir. Aucun agriculteur ne pourrait faire quelque chose sur un terrain comme celui-ci, entourée de villa de standing qui plus est ! Au pire y installer un élevage mais il ferait face au mécontentement des habitations voisines ! Cette parcelle est immédiatement entourée et bordée de lieux d'habitation très récentes. Ma parcelle que le PLUIH veut faire passer en « agricole » est donc encerclée par des lieux d'habitation. Le nouveau zonage créerait une enclave singulière de parcelle agricole. Le PLUIH a pour vocation d'accélérer la densification des zones déjà construites, ma parcelle répond à cette exigence, du fait que cette parcelle fait partie intégrantes des lotissements et constructions voisines et entourée de toute part et voisines de maisons déjà construites.

Pour ce qui est de la biodiversité il y a une immense étendue agricole située à a peine 20m de cette parcelle. Ma parcelle rentre en quantité très négligeable par rapport a cette immense terre agricole et naturelle dans la pérennité de la biodiversité.

C'est au minimum pour tous cela que je vous demande de réétudié l'affectation de cette parcelle N°1751 pour ainsi la remettre en zone constructible.

Vous en remerciant pas avance et souhaitant vous avoir convaincu.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle de 4 000 m² est classée en zone A , complètement enclavée au sein de la zone UC1. Mr Chantepy est propriétaire des parcelles 1750, 1749 et 1751 représentant environ 8000m² et sur lesquelles sa maison est construite ainsi qu'un bâtiment qui a pu avoir un usage agricole.

La construction de la parcelle 1751 ne peut s'entendre que correspondant à un projet communal défini par une OAP et destiné à répondre à l'objectif communal de construction de logements pendant la période de 15 ans de validité du PLUiH. L'objectif de densité pour St-Clair est de 20 logements à l'hectare, soient 8 logements pour la parcelle 1749 et donc le double du projet de Mr Chantepy

Dans sa délibération, le conseil municipal de St-Clair ne demande rien sur ce tènement. En conséquence le classement en zone A de ces terrains consécutif au manque de densité actuel est adapté.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.32. Contribution E 342 de Mme Monique GRANGE

Observation :

J'ai déposé ma contribution mais apparemment une erreur est survenue donc je recommence par ce mail :

ST CLAIR / lieu dit MACHELON : parcelles 704-815-1034 (4 621m²)

Depuis 1995 et à chaque changement de POS nous demandons à ce que nos parcelles 704-

815-1034 soient constructibles.

Lorsque mon père, M. SAGNARD, a acquis ce terrain il n'y avait alors sur le secteur de Machelon que la maison de M. BUGNAZET en bas du chemin qui était en construction.

Les collines alentours étaient vierges de toute habitation.

Nous n'avons jamais obtenu satisfaction.

Pourquoi tous ces refus alors que depuis un certain nombre d'années les constructions fleurissent de toute part sur St. Clair et notamment autour de nos parcelles. La colline de "combe noire" a d'ailleurs vu une explosion de villas ces deux dernières années.

Y a-t-il un problème quelconque avec cette municipalité ?, (sachant que M. SABATIER nous mène en bateau depuis des années). Nous aimerions bien le savoir car si nous n'obtenons pas satisfaction avec ce nouveau PLUIH nous ne manquerons pas d'attaquer en justice (les choses n'étant vraiment pas claires sur cette commune).

POURQUOI TOUS CES CHANGEMENTS ET REFUS DE LA PART DE CES TROIS MUNICIPALITES ? NOUS AVONS deux hectares inexploitable, (sans compter nos parcelles "lieu dit RIO Poulet" Vissenty nord ANNONAY).

Nous constatons que dans ce nouveau PLUIH tous nos terrains sont désormais sans aucune valeur car le prix du m2 constructible n'est pas du tout le même que le prix du m2 agricole et nous ne sommes plus propriétaires de nos biens qui nous sont spoliés.

Alors, Comment ne pas être amer ! Comment faire pour croire encore en nos élus ! Sommes-nous encore en démocratie ? Il faut absolument trouver un terrain d'entente car, comme nous l'avons mentionné plus haut, nous sommes prêts à poursuivre en justice si rien n'aboutit. (toute discussion est encore possible). Bien respectueusement.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette personne se plaint que personne n'a pris en compte ses demandes depuis plusieurs années. Ses parcelles sont classées en zone N, au lieu-dit « Machelon » et à proximité d'un espace boisé. L'OAP thématique « incendie » exige d'ailleurs une zone sans construction de 50m. Le PLUIH dispose par ailleurs dans ses objectifs que l'extension urbaine doit être limitée et que le phénomène de mitage doit être stoppé.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUIH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de

sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

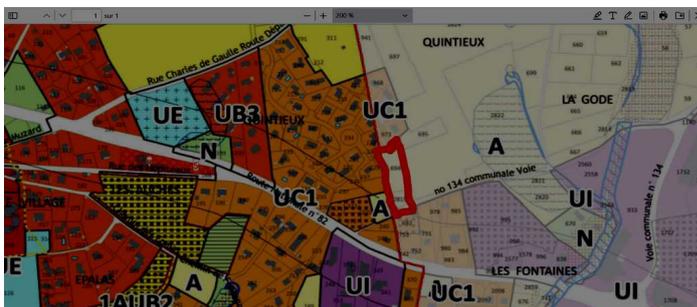
5.18.33. Contribution R 373 de M. Philippe JACCOUD

Observation :

Je demande que les parcelles A2815 et A694 soient aussi classées en UC1 sur Saint Clair.

Analyse de l'observation par la CE :

Monsieur Jaccoud Philippe demande que ses parcelles A 2815 et A 694 sur St Clair, soient classées en zone urbaine constructible. Ces parcelles sont classées en A sur la commune de St Clair, en limite de Boulieu, et d'une zone UC1. La parcelle A 694 comme l'indique la photo aérienne connaît clairement une utilité agricole qui s'étend sur la commune de Boulieu. Elle est traversée par une ligne moyenne tension. Seule la partie nord de cette parcelle qui jouxte la zone UC1 de St Clair pourrait être intégrée à cette zone mais elle est rattachée au Hameau de Quintieux.



Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas autorisée par le SCOT. Ainsi cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.34. Contribution R 377 de M. Gérard SAVOYE

Observation :

Suite au projet d'élaboration du nouveau PLUIH je viens vous demander de classer en zone constructible mes deux parcelles

- A531 surface 27a52

- A535 surface 43a20

qui sont au cœur du village à proximité de l'école Saint Clair.

On nous parle d'écologie et on fait des lotissement à 2kms du bourg, vaste blague

Merci de de votre compréhension



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A 531, classée en A, la chambre d'agriculture propose d'échanger NLS et de mettre la A 2364 (à la commune) en A, compte tenu de la proximité de la ferme. Toutefois la zone NLS destinée à un projet communal d'activités de loisirs et sportifs sur un terrain en friche est réalisée. La parcelle A535 est exploitée par Mr SAVOYE a clairement un usage agricole qui confirme son classement en zone A.

Conclusion de la CE :

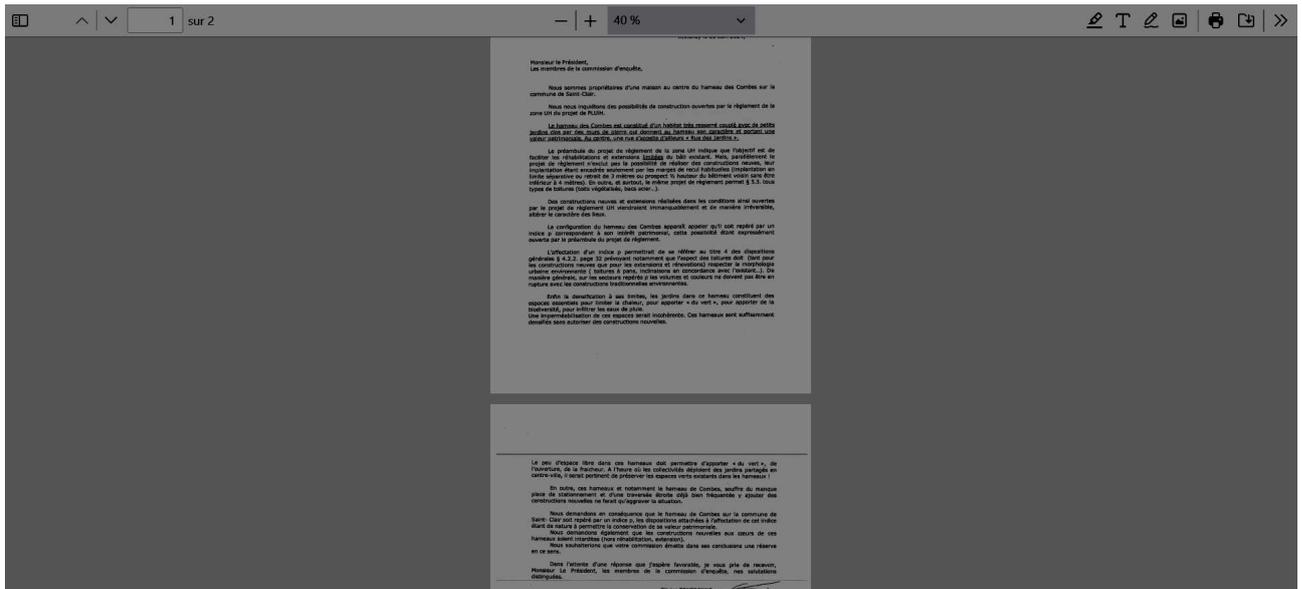
Pour la parcelle A 531, il n'est pas utile d'inverser les 2 parcelles.

Pour la parcelle A 535, en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Ainsi, il n'y a pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5.18.35. Contribution @ 403 de Mme et M. Olivier et Morgane FONTBONNE-TRACOL

Observation :



Analyse de l'observation par la CE :

Le cœur de ce hameau est effectivement "patrimonial" : les ruelles sont très étroites entourées de murs en pierre. Malgré les très nombreuses constructions qui entraînent des difficultés de stationnement mais surtout de circulation. La valeur patrimoniale du hameau peut en effet être justifiée - une analyse complémentaire doit être menée pour ajouter l'indice "p". Concernant la demande d'inconstructibilité argumentée par les problèmes de circulation, la densité et le manque de stationnement, le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol limité à 0,30, l'obligation de 2 places de stationnement par habitation (hors voie publique). En parallèle, un plan de circulation peut être mis en place par la commune, mais ce point ne relève pas du PLUiH.



Conclusion de la CE : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.36. Contribution R 413 de M. Fabien DESGRAND

Observation :

Parcelle n°437 commune de St Clair section UC1 du PLUiH

base à superficie

accès à la parcelle , en mitoyenneté de la parcelle n°2244

notre demande consiste :

chemin d'accès à formaliser sur le cadastre sur gabarit véhicule terrestre à moteur formalisation par un document d'arpentage pour servitude et droit de passage

Analyse de l'observation par la CE :

Au sujet de la parcelle A 437 de 360 m2, Mme et M. DESGRAND demandent la régularisation de l'accès par la parcelle A 2244, ce chemin est à formaliser sur le cadastre. M. DESGRAND fera faire par un géomètre expert un document d'arpentage. La parcelle A 437 est en zone UC1.



Conclusion de la CE :

La modification du cadastre ne relève pas de la compétence des collectivités. Aussi cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.37. Contribution @ 451 de M. Fabrice VALLET

Observation :

Je suis M. VALLET Fabrice, propriétaire de la parcelle A2218 de la commune de Saint Clair.

Depuis une quarantaine d'année, ce terrain appartient à notre famille. Lors de son achat par mon grand père maternel, M.SAGNARD Marcel, il avait été convenu qu'en échange du laisser passer sur le chemin pour les propriétaires attenants dans le but de rendre possible le développement de la zone, le terrain serait passé en constructible. Depuis, toute la zone autour de cette parcelle a été construite et remplie par des lotissements. Hors, nos parcelles à moi et mon frère (A2216), dont nous avons hérités suite au décès de notre grand père, ne le sont toujours pas. Depuis maintenant plus de 10ans que ces parcelles nous appartiennent, il y a discussion avec la mairie, qui rajoute toujours des conditions supplémentaires pour que ce soit réalisable. Ainsi, la viabilisation du terrain avec l'installation de l'eau et de l'électricité a été faite. Ainsi que d'autres divers travaux, toujours suite aux conseils de la mairie. Tout ceci entraînant évidemment des frais conséquents. Mais toujours rien ne bouge, et à chaque fois de nouvelles excuses nous sont assénées. S' il n'y avait aucune construction, nous compren-

drions la volonté de garder une zone naturelle. Mais tout le coteau est construit, et pas avec des petites maisons discrètes et respectueuse de l'environnement. Ce que nous demandons donc, c'est que cette situation soit régularisée. Je ne peux pas parler pour mon frère, mais sur le plan personnel, mon objectif est de pouvoir y faire une petite maison ossature bois accompagné de son jardin et de son espace verdure, afin de pouvoir y vivre et de profiter pleinement d'un cadre naturel loin du stress des grosses agglomérations. Il n'y a, pour moi comme pour mon frère, aucun intérêt financier à ce que le terrain devienne constructible. Nous demandons seulement à enfin pouvoir avoir le droit d'habiter et de jouir du terrain familial de longue date, et sur lequel nous avons passé une grande partie de notre enfance.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont classées en N, en limite de la zone UC1 de Machelon sur la commune de St Clair.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.18.38. Contribution @ 456 de Mme Carole DURET

Résumé de l'observation :

Constructibilité des parcelles A2803, 2804, 2806, 2807, 2808, 2809 à St-Clair pour une superficie totale de 3655m². Un CU d'information a été délivré le 24 mars 2023 qui indique qu'une partie de la 2803 et en zone N les autres étant en zone constructible. Le projet de PLUiH a repris les mêmes limites de zonage.

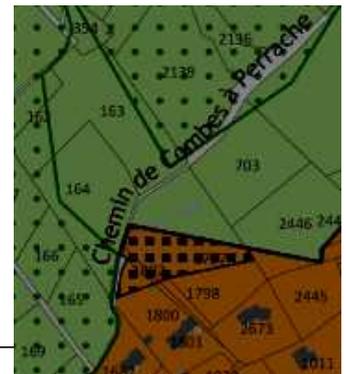
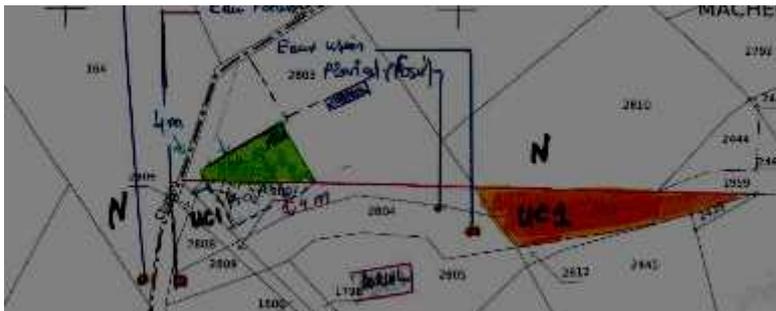
La demande consiste à demander un échange de zonage entre la parcelle classée en zone UC1 au projet de PLUiH, et les parcelles classées en zone N.

Analyse de l'observation par la CE :

Comme indiqué dans la pièce 5, jointe à l'observation, un échange pour ajouter la zone UC1 sur une partie de la future parcelle A 2803, alors qu'elle est en N, et enlever la zone UC1 sur la future parcelle A 2811 et une partie sud de la future A 2810 pour la mettre en N. Cet échange ferait en surface équivalente pour éviter une atteinte aux ENAF.

Hors, la parcelle A2810 qu'il est proposé de passer en N est utilisée pour la réalisation d'une voie et d'un fossé de protection contre l'incendie. Elle ne reviendra pas à l'état naturel.

La partie de parcelle 2803 située en zone N à proximité du massif boisé qui fait l'objet d'une mesure d'éloignement pour la protection anti-incendie. De plus cette partie de parcelle ne bénéficierait pas du fossé de protection contre l'incendie projeté.



Conclusion de la CE :

Le CU d'information a été délivré sur la base du précédent PLU dont les zonages dans ce secteur ont été repris dans le projet de PLUiH.

Puisque ce projet est situé à l'orée de la forêt, un des enjeux est de ne pas rapprocher l'urbanisation de celle-ci (enjeu de risque incendie et enjeu paysager). Pour rappel, cela n'a pas de conséquence sur l'application des règles de retrait, qui s'appliquent en fonction de la limite de propriété et non pas en fonction de la limite de zonage.

A noter que la limite du zonage UC1 du projet de PLUiH permet de réaliser le projet de construction.

Si on en reste à l'autorisation d'urbanisme, il n'y a pas lieu de procéder à l'échange de zonage. Il n'y a donc pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5.18.39. Contribution R 464 de Mme Marie Thérèse SEJALLET

Observation :

Je demande le changement de classification de la parcelle A1189 sur la commune de Saint Clair de façon à pouvoir le passer en zone constructible.

ce terrain est en bordure du lotissement de Bellevue est n'a aucun atout pour être à cultiver.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle A 1189 est classée en zone N avec EPP. Elle jouxte effectivement la zone UC1 de Combe Noire. Sa superficie de 13 368 m² ne permet pas de la rendre constructible.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

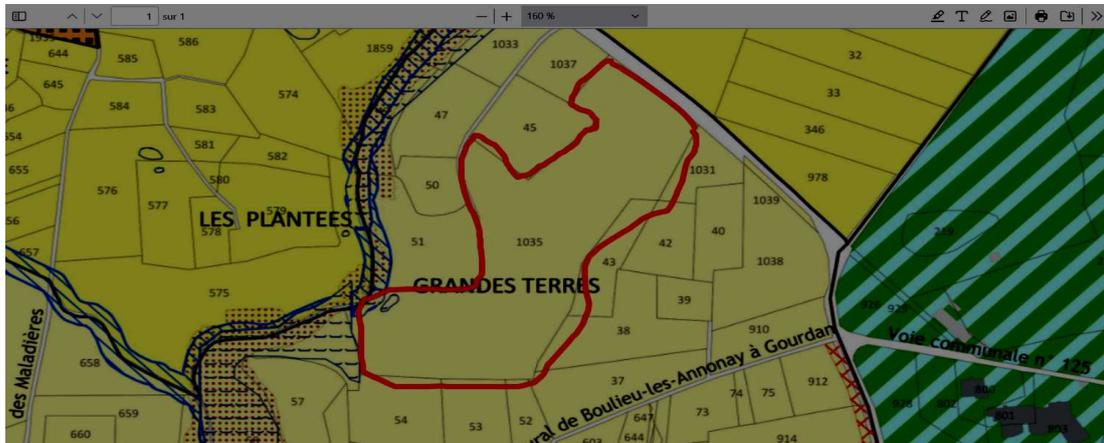
4.18.40. Contribution R 472 de M. Bruno LAMBERT

Objet : Demande de Construction d'un hangar agricole
Règlement : PLU - PLUiH en cour (Enquête publique sur l'agglo Juin 2024)
Parcelle : N° 1035 Section : B
Cadaastre : Commune de SAINT CLAIR (07430)
Adresse du projet : Lieu dit Les Grandes Terres
Monsieur le président de la commission d'enquête publique
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Je vous sollicite afin de vous parler de mon exploitation agricole sur Saint Clair

Situation :
La parcelle B1035 d'une Surface : 3 Ha20 sise sur la commune de Saint CLAIR (07430), se positionne , zone Ub répertoriée sur le PLU de la commune de SAINT CLAIR.

Projet :
Mon projet se situe sur une petite partie de la parcelle B1035, cette parcelle est accolée à mes pâtures. Ce projet me permettrait de regrouper mon espace stockage de fourrage et une écurie adaptée aux nombres de mes bêtes, ce qui n'est absolument pas le cas aujourd'hui.
L'exploitation est répartie dans tout le village avec plusieurs hangars et une écurie, devenue inadaptée aux nombres d'animaux que je détiens.
Le projet fait sens et est en relation avec le PLUiH, de par son positionnement spatial, car il est directement.

Observation :



Analyse de l'observation par la CE :

Monsieur Lambert, agriculteur, dit que sa parcelle est en zone Ub alors qu'elle est en A. Il devrait pouvoir construire son bâtiment agricole conformément au règlement de la zone A.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. Saint CYR

5. 19. 1. Contribution @17 de M. MERLE Jean-Louis.

Observation :

Suite à la rencontre avec M Bernard Giazzi commissaire enquêteur le 15/05/2024. Il a vu que personne n'a donné de réponse après plusieurs rappels à la commune de saint Cyr ainsi que Plu d'Annonay dans un mail (conditions particulière).

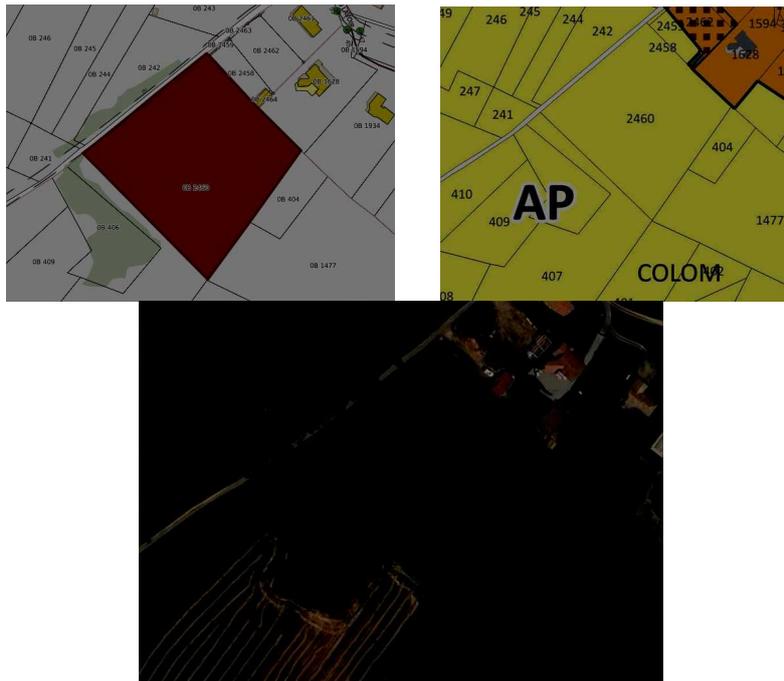
La commune de st Cyr s'engage à examiner le zonage de la parcelle section Colomb B numéro 1364 voir 2460 dans le cadre d'une prochaine réversion de plan d'occupation du sol courrier du maire en ma possession.

Sans réponse j'envisage avec le notaire M de Lhermuziere de requérir le service d'un avocat pour porter cette difficulté devant les tribunaux et voir condamner la commune de saint Cyr à me verser des dommages et intérêts.

Analyse de la commission d'enquête :

Problème de succession et de conflit avec la mairie de St Cyr. Mais cette parcelle, qui mesure un peu plus d'un hectare, classée en Ap, est séparée de la zone UC1 par la B 2458 (où il y a un hangar) qui appartient à son frère et qui est aussi en Ap. La parcelle B 2460 de 1 ha est classée en zone AP, ce que confirme la photo aérienne. Annonay Rhône Agglo n'a pas choisi cette parcelle pour développer un projet de réalisation de logements sous forme d'OAP. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

SAINT CYR Parcelle B 2460



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 2. Contributions R52 et E 35 de M. MARGNAT.

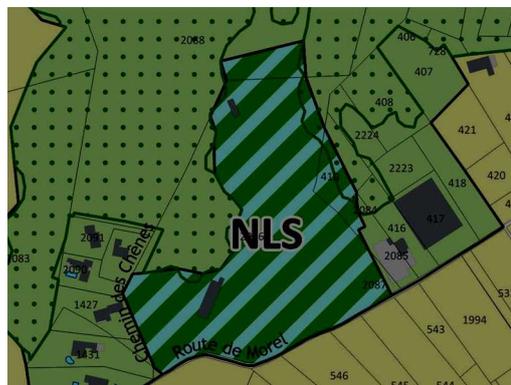
Observation :

Demande que les parcelles A 2224 2223 417, 416, 2085, 2087 restent dans la zone de loisirs pour pouvoir continuer l'activité existante depuis 17 ans. Toutes les parcelles sont goudronnées ou bétonnées. Déclare qu'ils avaient été obligés de s'installer dans une zone de loisirs pour pouvoir démarrer cette activité.

Analyse de la commission d'enquête :

Les terrains utilisés par cette activité sont classés en zone N et pour partie touchés par une trame d'espace paysager à protéger (EPP). Le classement en zone NLS n'apportera pas de solution aux projets d'une activité de cette importance. La seule solution paraît être de bâtir un projet de développement à soumettre sous forme de STECAL à la CDPENAF et à la CDPNS.

Margat saint cyr karting loisirs zonage NLS



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 3. Contribution @133 de Mme BOUCHET Renée.

Observation :

Je suis allée à la mairie d'Annonay le 03/06/2024 consulter le PLUIH pour les parcelles 1528 et 1531 sur la commune de St Cyr.

Je suis en indivision avec ma sœur Mme Chosson et mon frère Mr Lambert.

Depuis 2016, nous avons eu des contacts avec la mairie de St Cyr pour vendre ce terrain à Habitat Dauphinois. Nous avons signé 2 compromis de vente car la mairie nous assurait que c'était bientôt constructible et depuis rien n'a avancé.

Récemment, en janvier 2024 nous avons eu un rendez-vous avec Mr le Maire et Mme Franco, adjointe à l'urbanisme qui nous ont promis que ce terrain serait le premier à urbaniser en 2025 après la décision du PLUIH.

Cependant nous constatons que sur le plan nous sommes en zone 2AU et nous remarquons qu'il y a une zone 1AU. Pourquoi nous ne sommes pas en zone 1 ?

Le commissaire enquêteur nous a expliqué que cette zone serait constructible dans 10 ans !! Nous ne comprenons pas car ce terrain est en plein cœur du village alors qu'il y a des terrains constructibles à l'extérieur du village.

Nous remarquons également que la parcelle n'est plus entièrement constructible alors qu'elle l'était auparavant, pourquoi ? Vu notre âge avancé, Nous souhaiterions urbaniser ce terrain au plus vite. Veuillez prendre ma demande en considération.

Analyse de la commission d'enquête :

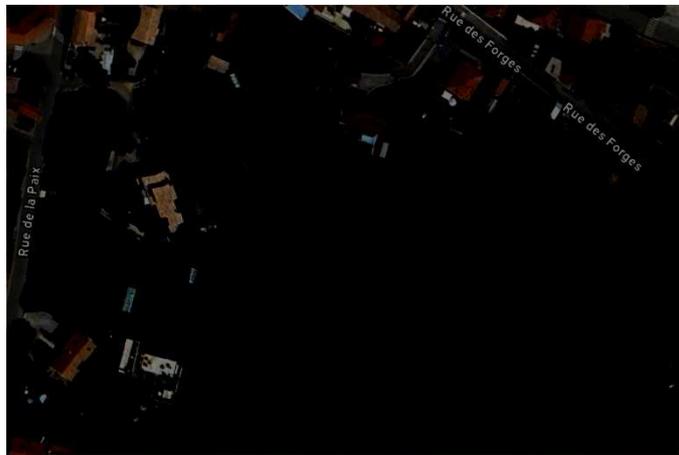
Ces personnes âgées ont des terrains constructibles classés en 2AU. Certains de leurs terrains ne sont intégralement compris dans la zone et ils ne sont pas les seuls propriétaires sur cette zone.

Les disponibilités dans l'enveloppe urbaine étant insuffisantes pour satisfaire l'ensemble des besoins en logement de la commune pour 15 ans, une zone 2AU à Pré de Loume a été définie. Ce secteur vient renforcer la centralité du bourg et apporter des logements diversifiés notamment des logements locatifs sociaux pour répondre au POA. Il dispose d'une connexion directe sur la rue de la Paix à proximité des commerces et une connexion possible à pied (ER inscrit) au pôle d'équipements mairie, bibliothèque, école. La surface de la zone (1,6 ha) a été déterminée en fonction des besoins en logements manquants et de la densité minimum à atteindre (20 logements/ha en moyenne, soit 33 logements).

La zone de Pré de Loume a été classée en zone 2AU pour définir un projet global d'urbanisation et en raison de l'insuffisance des accès pour desservir cette zone. L'élaboration de ce projet permettra de définir les conditions de raccordement aux réseaux et de lancer les opérations de construction.

La vitesse de réalisation de cette zone est donc dépendante de l'avancement des études et des travaux de raccordement qui permettront à l'occasion d'une évolution de cette zone de modifier son classement.

BOUCHET Renée 1528 Saint Cyr



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 4. Contribution @134 de Mme CHOSSON Nicole.

Observation :

Je suis allée à la mairie d'Annonay le 03 juin 2024 consulter le PLUiH pour les parcelles 1528 et 1531 sur la commune de Saint Cyr. Je suis en indivision avec ma sœur Mme Bouchet et mon frère Mr Lambert. Depuis 2016, nous avons eu des contacts avec la mairie de St Cyr pour vendre ce terrain à l'Habitat Dauphinois. Nous avons signé 2 compromis de vente car la mairie nous assuré que c'était bientôt constructible et depuis rien n'a avancé.

Récemment, en janvier 2024 nous avons eu un rendez-vous avec Mr le Maire et Mme Franco, adjointe à l'urbanisme, qui nous ont promis que ce terrain serait le 1^{er} à urbaniser en 2025 après la décision du PLUiH.

Cependant nous constatons que sur le plan nous sommes en zone 2AU et nous remarquons qu'il y a une zone 1AU. Pourquoi nous ne sommes pas en zone 1 ?

le commissaire enquêteur nous a expliqué que cette zone serait constructible dans 10ans ! Nous ne comprenons pas car ce terrain est en plein cœur du village alors qu'il y a des terrains constructibles à l'extérieur du village. Nous remarquons également que la parcelle n'est plus entièrement constructible alors qu'elle était auparavant, pourquoi ?

Vu notre âge avancé, nous souhaiterions urbaniser ce terrain au plus vite.

Analyse de la commission d'enquête : Même réponse que la 5. 19. 3.

5. 19. 5. Contribution @204 de M. MAGNIN Jean-Michel.

Observation :

Une parcelle de terrain (parcelle n°315 sur Saint-Cyr) que nous possédons en indivision avec mes sœurs est passée de constructible à pour une part constructible à moyen terme et pour une autre part, beaucoup plus importante à zone agricole.

Je voudrais souligner que lors de la succession de ce terrain, nous avons dû payer plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'état puisqu'il était en zone constructible.

Ce terrain, ainsi que d'autres autour sont entretenus par un entrepreneur agricole actuellement et non cultivés par un paysan.

Cette parcelle se situe dans le centre village et est entouré de maisons individuelles.

Je ne comprends pas ces déclassements, ni la logique puisque j'ai cru comprendre que la politique actuelle était de resserrer les centre-bourgs.

Je comprends d'autant moins qu'en plus nous avons réglé des droits de succession importants.

J'aurais trouvé plus logique que la parcelle classée 2AU soit classée 1AU et la parcelle classée AP soit classée 2AU.

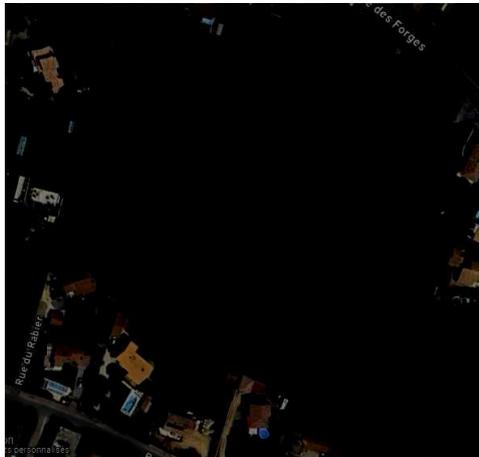
Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle 315 d'une surface de près de 1,6ha est classée pour une partie en zone 2AU du Pré de Loume et une grande partie en zone A.

La partie classée en zone 2AU est donc urbanisable à terme. Il est possible de se reporter à la réponse 4.19.3 à ce sujet.

Le solde de cette parcelle est classée en zone A. Ce classement est justifié par l'usage agricole de cette parcelle et par les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ce terrain en est une conséquence.

MAGNIN ST CYR 315



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 6. Contribution @215 de Mme MAGNIN Anne Sophie.

Observation :

Une parcelle de terrain familial (parcelle N°315 située à SAINT CYR) constructible jusqu'à présent et passé partiellement constructible et zone agricole pour une grande partie.

Mon frère, mes sœurs et moi-même sommes très surpris, car lors de la succession de notre maman, notre père a dû payer plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'Etat.

Ce terrain est bien entretenu par un entrepreneur agricole, mais pas utilisé par un paysan.

Cela nous interpelle d'autant plus, que ce terrain est situé au centre du village, entouré de constructions, ce qui n'est donc pas, à mon sens, logique.

Analyse de la commission d'enquête : Même réponse 5. 19. 3. et 5. 19. 5. pour Mme et M. MAGNIN.

5. 19. 7. Contribution @216 de Mme BRIOUDE Viviane.

Observation : Une parcelle de terrain (parcelle n°315 à Saint-Cyr) que nous possédons en indivision avec mon frère et mes sœurs est passée de constructible à pour une part constructible à moyen terme et pour une autre part, beaucoup plus importante à zone agricole. Lors de la succession de ce terrain, nous avons dû payer plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'état puisqu'il était en zone constructible. Ce terrain, ainsi que d'autres autour sont entretenus par un entrepreneur agricole et non cultivés par un paysan. Cette parcelle se situe dans le centre village et est entourée de maisons individuelles. Cela n'a pas de sens de passer en zone agricole, alors qu'actuellement on recentre les habitations au cœur des villages.

Mme BRIOUDE Viviane

Analyse de la commission d'enquête : Même réponse 5. 19.3. et 5. 1. 5.

5. 19. 8. Contribution @232 de Mme MAGNIN Martine

Observation : Une parcelle de terrain (parcelle n°315 à Saint-Cyr) possédée en indivision avec mon frère et mes sœurs est passée de "constructible" à "pour une part constructible à moyen terme" et pour une autre part, beaucoup plus importante, à "zone agricole".

Ce terrain et d'autres autours sont actuellement entretenus par un entrepreneur agricole et non cultivés par un paysan.

D'autre part, cette parcelle se situe dans le centre village et est entouré de maisons individuelles.

Je ne comprends pas ces changements de statut à propos de cette parcelle, puisque la politique actuelle est de resserrer les centre-bourgs.

Je voudrais également souligner que, lors de la succession de ce terrain, au décès de notre maman, nous avons dû payer plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'état puisqu'il était alors en zone constructible.

J'aurais trouvé plus logique que la parcelle classée 2AU soit classée 1AU et que la *parcelle classée AP soit classée 2AU. Merci de porter attention à ma requête.*

Analyse de la commission d'enquête : Même réponse 5. 19. 3. et 5.19.5

5. 19. 9. Contribution @238 de Mme MAGNIN Béatrice.

Observation :

Je viens faire une requête concernant la parcelle n° 315 sur la commune de St Cyr; parcelle de terrain que je possède en indivision avec mon frère et mes 3 sœurs.

Cette parcelle est en train de passer de constructible à pour une part constructible à moyen terme et pour 2/3 de sa surface en zone agricole.

Lors de la succession de ce terrain, nous avons payé plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'état puisqu'il était en zone constructible.

Ce terrain, est actuellement un pré et est entretenu par entrepreneur agricole, mais il n'est pas cultivé.

Cette parcelle se situe au cœur du village et est entouré de maisons individuelles.

Je ne comprends pas ces déclassements, ni la logique puisque il semble qu'aujourd'hui la politique actuelle serait de resserrer les centres villages.

J'insiste sur le fait que nous avons payé des droits de succession importants sur cette parcelle.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma requête. MAGNIN BEATRICE

Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en 5. 19. 3 et 5.19.5

5. 19. 10. Contribution @242 de M. CHOMEL Christophe.

Observation :

Suite à des échanges avec le commissaire lors de l'enquête publique, j'ai appris avec mécontentement que ma parcelle 317, rue de la paix actuellement utilisée en espace

paysager serait encore une fois en réserve foncière soit la création d'un parking et une desserte à court terme pour intérêt public

De plus, ayant depuis toujours des contraintes fortes concernant la servitude (ma parcelle 1645) permettant les accès pour les parcelles 67,1531,1528, vous comprendrez que je n'accepterai en aucun cas votre projet dans l'état mentionné sur le PLUIH en limite de ma maison principale soit la parcelle 1644.

Par ailleurs, votre projet induira inéluctablement une dépréciation vénale sur mon actif et des nuisances avec impact sur l'environnement et enfin la sécurité des citoyens....

Par conséquent, je resterai très attentif fin septembre 2024 suite à la délibération du PLUIH et engagerai un recours si besoin afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt et le respect de tous.

Analyse de la commission d'enquête :

S'oppose à l'ER n°1 de la parcelle 317 et de la parcelle 1645, « élargissement de voirie et parking » et menace de s'opposer à l'accès à la zone 2AU.

Le déficit de parking dans le centre de St-Cyr est évident. Cet ER parait donc justifié.

Les conditions d'accès aux parcelles de la zone 2AU du pré de Loume et la servitude ne sont pas du ressort du PLUiH et seront résolues dans le projet correspondant.

CHOMEL SAINT CYR B 317 850 m².





CHOMEL parcelle B 1645 3 m².

1	Elargissement voirie + parking commerces/école	COMMUNE
---	--	---------



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 11. Contribution R 295 de M. BRUYERE Jean Christophe.

Observation :

Je suis propriétaire de la parcelle B720 qui est en domaine agricole, je demande de la classer en zone constructible car elle ne peut plus être exploitée car elle se trouve limitrophe du lotissement B1551. Cette parcelle possède des cerisiers qui demandent des traitements réguliers.

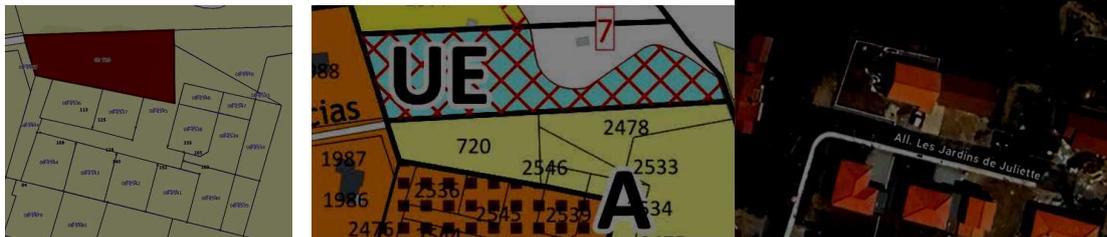
Depuis le début d'année 2021, des plaintes de voisinage tombent en mairie de st cyr.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle B 720 de 1630 m² est classée en zone A. Les constructions récentes au sud de la parcelle entrent en conflit avec l'exploitation du verger au niveau de l'épandage de phytosanitaires car la zone d'éloignement entre logements et cultures n'a pas été

appliquée. En conséquence, l'abandon des vergers sur la parcelle B720 semble inéluctable.

BRUYERE JEAN CHRISTOPHE B720 Saint CYR



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 12. Contribution R297 de Mme et M. MEYRAND et de Mme BOSSY Marie Madeleine.

Observation :

Mme et M. MEYRAND Elisabeth et Robert avec Mme BOSSY Marie Madeline, propriétaires en indivision des parcelles B 1477 de 10151 m² et B 404 de 1240 m². Ils demandent que dans le futur une partie de la parcelle B 1477 devienne constructible pour leurs enfants et petits-enfants. Ils sont propriétaires du chemin pour accéder à cette parcelle.

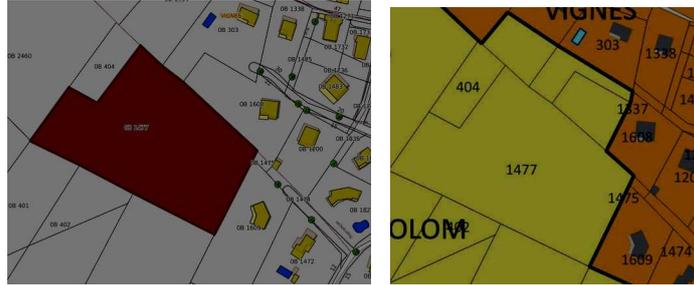
Analyse de la commission d'enquête :

Les parcelles B 1477 et B 404 de plus d'un hectare sont classées en zone A. Lors de leur venue en permanence Mmes MEYRAND et BOSSY et M. MEYRAND ont été informé de ce classement.

Ces parcelles ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif qui ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles.

MEYRAND ELISABETH ET ROBERT AVEC BOSSY MARIE MADELINE SAINT CYR B 1477 ET B 404



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

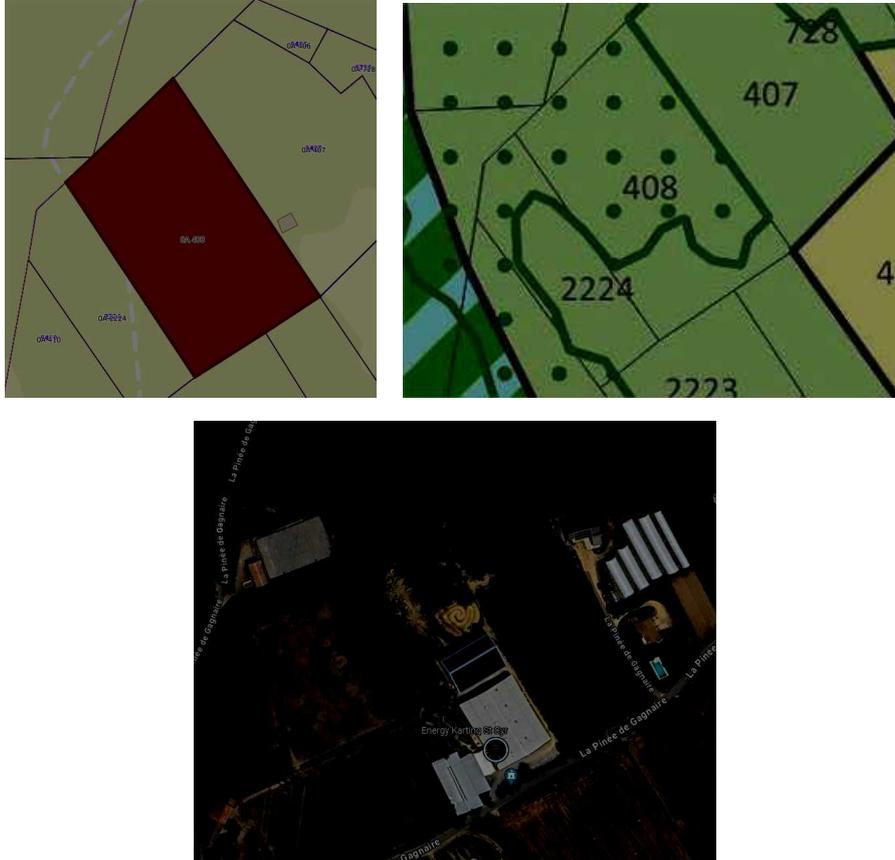
5. 19. 13. Contribution @303 de Mme SEUX Christine.

Observation : Je suis propriétaire de la Parcelle A408, en zone de loisirs qui serait déclassée en zone naturelle voir naturelle protégée.

Cette parcelle est actuellement utilisée pour l'activité sportive de club de trial presque centenaire Autocycle Annonéen, activité non polluante et en lien avec le projet national qui promouvoir l'activité physique chez les enfants, Ado et adultes. Terrain indispensable à la survie du club. Plus un projet en cours de développement d'activité de loisirs toujours respectueuses de l'environnement et économiquement utile à la commune.

Pour toutes ces raisons essentielles, je demande le reclassement en zone de loisirs en secteur NLS Bien cordialement Mme SEUX Christine.

SEUX Christine 408 en zone N



Analyse de la commission d'enquête : Voir l'analyse de la contribution 4.19.2

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 14. Contribution C369 de la famille MEYRAND et de Mme BOSSY Marie Madeleine.

Voir R297 5.19.12

5. 19. 15. Contribution @374 de BOYER

Observation :

Le projet de PLUIH soumis à consultation nous amène à constater que 2 parcelles préalablement classées en zone constructible se trouveraient à l'avenir en zone agricole. Il s'agit des parcelles B 2415 et B 2416, quartier de l'Eterpas, Commune de SAINT - CYR.

Ces 2 parcelles sont issues d'un aménagement après Déclaration Préalable déposée en mairie de SAINT - CYR le 28 Octobre 2016 et acceptée le 29 Novembre 2016

(Dossier n° DP 07227 16 A0020).

Elles ont fait l'objet d'une donation le 30 Août 2018 de Mme BOYER Françoise à Mr BOYER Clément avec réserve d'usufruit, en l'étude de Me SERVE à FELINES.

La parcelle B 2415 est aujourd'hui construite (Adresse 8 Rue de l'Aubépine).

La parcelle B 2416, n'a pas encore fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire, mais elle bénéficie déjà des réseaux : eau potable (n° compteur), électricité, téléphone, eaux usées, réseaux réalisés à l'occasion de la construction en B 2415 et de l'aménagement du lotissement contiguë (Parcelles B 2410, 2411, 2412, 2413, 2417 et 2418).

La parcelle B 2416 est située entre la B2415 et le lotissement, et constitue une "dent creuse".

Les 2 parcelles B 2415 et B 2416 se trouvent dans le prolongement de la zone UC1.

Aussi nous demandons qu'elles y soient intégrées.

BOYER 2416 SAINT CYR





Analyse de la commission d'enquête :

L'Eterpas est un hameau/noyau secondaire pour lequel les extensions ne sont pas autorisées en application du SCoT des Rives du Rhône. La parcelle B2415 est en discontinuité en raison du caractère non bâti de la B2416. Qui restera classée en zone A comme l'indique le règlement graphique. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 16. Contribution @379 de M. BOYER Etienne et Mme BOYER Françoise.

Observation :

M. Boyer Etienne et Mme Boyer Françoise sont propriétaires des parcelles B867 (50 m²), B1990 (880 m²), B1993 (41 m²) et B1995 (83 m²) sur la commune de St-Cyr, parcelles en zone agricole dans le projet de PLUiH. Ils demandent à ce qu'elles soient classées en zone UH.

BOYER M. ET ME SAINT CYR B 1990 ZONE UH



Analyse de la commission d'enquête :

Le classement en zone A s'impose et la situation des terrains en périphérie du hameau de l'Eterpas conduisent à une interdiction de nouvelles constructions en application du SCOT des rives du Rhône.

Le règlement de la zone A permet de faire évoluer le bâti existant.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 17. Contribution E 408 de Mme Lise DUVERT et Raphael PALOMO

Observation :

En tant que propriétaires de parcelles sur la commune de SAINT CYR, le dossier soumis à enquête nous appelle les observations suivantes: Nous avons eu l'opportunité d'acquérir les parcelles B 344 et B 345, secteur Grand Pré, classées dans le PLU actuel

en zone Aua – zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme avec une vocation multifonctionnelle d’habitat et d’activité. L’acquisition de ces parcelles jouxtant notre parcelle bâtie B 2136 a ainsi permis de délimiter un ensemble uni, intégré mais aussi d’imbrication entre zone habitable et paysagère.

- Or le dossier soumis à enquête indique un changement de qualification de nos parcelles, qui serait soumise à l’OAP Trame Verte et Bleue, remettant ainsi en cause notre ensemble uni.
- Ce changement de qualification s’appuie sur un dessin graphique erroné puisque la cartographie ci-dessous est très ancienne et depuis a été modifiée (voir cartographie du 26/06/24). En effet, le périmètre naturel à l’appui de cette analyse n’est plus pertinent (engagement d’un aménagement paysager de cette zone jouxtant notre habitation avec une préservation des haies, création d’un cabanon qui a été soumis à déclaration, intégration d’une cuve de récupération d’eau de pluie,...).
- De plus, il serait intéressant de recevoir l’argumentaire qui a établi la cohérence des contours de délimitation de cette zone verte qui dans la pratique semble inapplicable mais aussi de comprendre pourquoi toutes les zones « boisées » de St Cyr ne font pas l’objet d’un même traitement.
- Au vu de ces éléments et au regard des contraintes imposées sur ce secteur, nous souhaitons pouvoir continuer à jouir et à disposer de ces parcelles dans leur état de qualification actuelle (à savoir zone AUA) puisque faisant partie intégrante de notre parcelle bâtie tout en connaissant et en prenant en compte les contraintes naturelles qui grèvent ces terrains. A noter également que l’assiette des taxes foncières est assise sur cette qualification de ces parcelles. Dans l’attente d’une analyse plus pertinente et réactualisée de ce secteur. Nous tenant à votre disposition si vous souhaitez des éléments complémentaires.

DUVERT LISE PALOMO RAPHAEL SAINT CYR





Analyse de la commission d'enquête :

Le classement en zone AP de ces 2 parcelles ne fait pas de doute au vu de la photographie aérienne. Ces terrains sont bien concernés par l'OAP TVB. Cependant, à l'examen de la photo aérienne, celle-ci n'a pas lieu d'apparaître sur la parcelle B345 et son dessin pourrait être revu après confirmation des personnes autorisées.

Cependant, les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone AP de ces terrains en est une conséquence. Le classement en zone U de ces terrains n'est pas envisageable car ils ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération et que le chiffre de consommation des ENAF autorisé par l'État et le SCOT des rives du Rhône est atteint.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 19. 18. Contribution @410 de M. CHOMEL André

Observation :

En ce qui concerne la parcelle 1373 AP supportant un bâtiment à usage agricole desservi par la parcelle 1374 pour l'alimentation électrique et eau de ville, je souhaiterai à court terme équiper la parcelle 1373 en courant fort et secs ainsi que les réseaux humides afin d'être autonome et indépendant de la parcelle 1374.

Dans le cadre du futur PLUIH, merci de prendre en considération cette faisabilité énoncée ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête :

Demande technique de régularisation des réseaux électriques. Le demandeur doit s'adresser à RTE et ENEDIS via la mairie de Saint Cyr et votre service urbanisme. (Bâtiment à usage agricole). La demande ne relève pas du PLUiH.

5. 19. 19. Contribution @409 de M. CHOMEL André.

Voir 5.19.18

5. 19. 20. Contribution E73 de Mme THOUÉZ Solange.

Observation :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon courrier ainsi que 3 plans.

Analyse de la commission d'enquête :

Madame Thouez habite dans une maison sur cette parcelle B 1641 Les Coings de 2001 m² avec une grande haie et des arbres à protéger. Elle a un projet de division de parcelle pour son fils qui souhaite construire. La parcelle est divisée en une zone constructible UC1 et une zone agricole A. La délimitation entre les deux zone fait un triangle qui n'est pas compatible avec le projet de division puisqu'il ne permet pas de positionner une maison en retrait des arbres et de la haie.

La commission d'enquête pense qu'il est possible de réaliser la division de manière à implanter la deuxième maison sur la zone UC1 en définissant une parcelle rectangulaire de même surface que la parcelle classée en UC1.



Conclusion : La CE recommande que le périmètre de la parcelle B1641 classé en UC1 soit transformé en un rectangle à surface égale.

Cette modification sera mise en œuvre pour l'approbation du PLUiH.

5. 19. 21. Contribution E 74 de Mme THOUÉZ Solange.

Observation :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon courrier ainsi que 3 plans.

Analyse de la commission d'enquête : voir réponse en 5. 19. 20

5. 19. 22. Contribution E 75 de Mme THOUÉZ Solange.

Observation : Monsieur le président de la commission d'enquête publique

Analyse de la commission d'enquête : voir réponse en 5. 19. 20.

5. 19. 23. Contribution @103 de Mme BOGIRAUD Aurélie.

Observation :

Concernant la parcelle B 2177 rue de la Vernée à Saint Cyr, il est indiqué dans le futur PLUiH que celle-ci sera classée en zone AP. Or nous constatons que vous avez laissé un triangle d'environ 130M² dans la zone UC1.

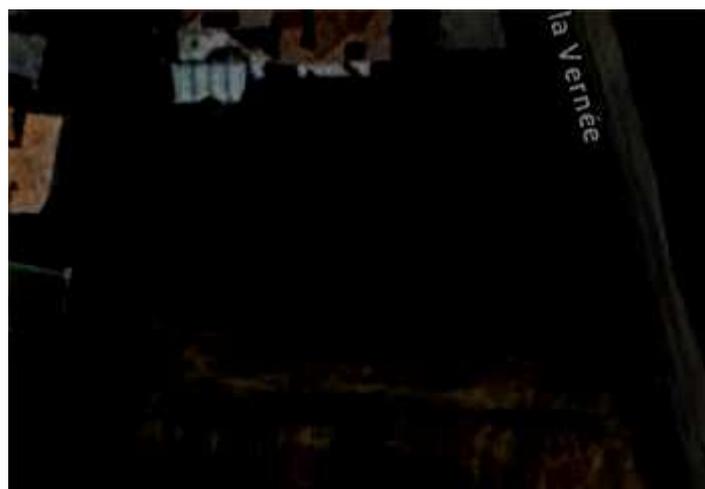
Au vue du règlement définissant le zone UC1, il ne va pas être possible d'y réaliser quoique ce soit en terme de future construction.

De plus, vous avez laissé des parcelles voisines en zone UC1 et qui sont dans le prolongement de cette parcelle de terrain, pourquoi ne pas avoir, dans ce cas là, laissé l'alignement de la zone UC1 au sud de la parcelle 2177. Cette parcelle de terrain 2177 est à proximité des raccordements concernant les égouts, la canalisation passant sur la limite sud de la parcelle, électricité et eau étant déjà en bordure de terrain.

Je vous joins un document expliquant le nouveau découpage. Je demande à ce que la parcelle reste entièrement dans la zone UC1. Cordialement.

Analyse de la commission d'enquête : La délimitation de la zone UC1 s'est appuyée sur l'enveloppe bâtie existante. Le tracé au niveau de la parcelle B2177 a cherché à rester droit, ce qui explique qu'un reliquat de la parcelle soit intégré à la zone UC1. Il est possible de supprimer le triangle restant pour lever toute ambiguïté.

BOGIRAUD AURELIE



Conclusion : La CE recommande que le tracé de la limite de zone UC1 reprenne celui de la limite nord de la parcelle B2177. Cette modification sera matérialisée avant l'approbation du projet de PLUiH.

5. 19. 24 Contribution C106 de Mme THOUÉZ Solange.

Observation :

Suite à ma rencontre avec le commissaire enquêteur le mercredi 15 mai, je me permets de vous solliciter concernant le nouveau PLUiH.

Dans le but d'un futur projet de construction d'une maison pour mon fils sur ma parcelle section BN°1641 située à Saint Cyr 18 impasse des coings, serait-il possible de décaler la limite constructible pour rendre la parcelle plus carrée de façon à préserver la végétation existante (les arbres ainsi que les haies) qui ont demandé tant d'années à pousser et ainsi éviter que les habitations soient trop rapprochées. Afin que vous puissiez pour rendre compte de la situation, veuillez trouver ci-joint une vue aérienne ainsi qu'un extrait cadastral.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir réponse en 5. 19. 20.

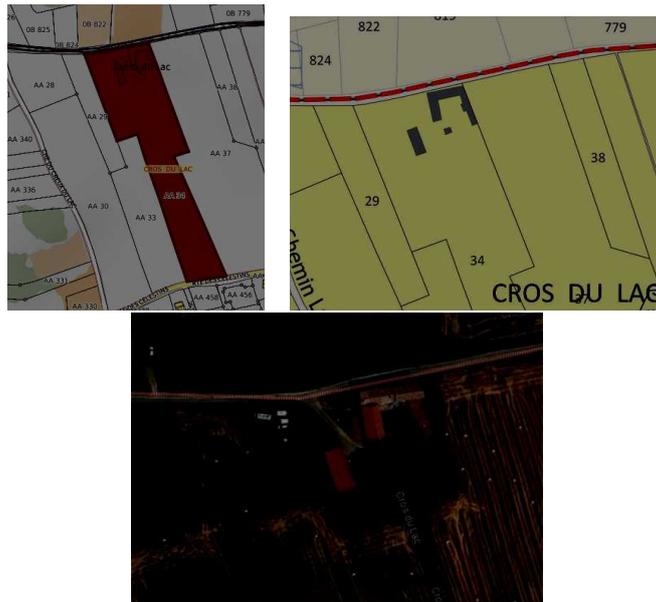
5. 20. SAINT-DESIRAT

5. 20. 1. Contribution R65 de Mme BADIN Martine.

Observation : je demande le changement de destination de la ferme du Cros du lac parcelle AA34 de toutes les dépendances en habitation pour faire un gîte. Maison inoccupée actuellement.

Analyse de la commission d'enquête : Mme BADIN Martine demeurant à Limony qui vient à la permanence pour la parcelle AA34 située sur la commune de Saint-Désirat, parcelle de 15815 m² avec un bâti de 539 m². Sur cette bâtisse Mme BADIN demande un changement de destination sur le corps de ferme situé en zone A. Cette demande est reprise dans la délibération de la commune de Saint-Désirat. L'étoile ne figure pas sur le plan graphique. Pour ce changement de destination la demande de Mme BADIN devra passer devant la CDPENAF pour obtenir l'accord du changement de destination.

BADIN Saint desirat Changement de destination.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 2. Contribution @78 de Mme NOYER Renée née MONIER.

Observation :

Je suis propriétaire par héritage depuis avril 2000 d'une parcelle de terrain sis quartier du mortier ST DESIRAT cadastrée sous les N° AB9 et AB10 pour une superficie de 1422 m² (AB 9 = 610 m² AB10 = 812 m²). Cette parcelle étant constructible compte tenu du PLU de la commune, elle a été valorisée comme telle dans l'actif de la succession et le calcul ma part d'héritage.

A ce jour, compte tenu du prix des terrains à construire sur ST DESIRAT cette parcelle représente un capital de 120 000 à 140 000 €.

De plus cette parcelle entourée de construction (maison d'habitation et bâtiments agricoles) est accessible par un chemin communal goudronné et les réseaux eau, électricité et égout sont à proximité.

A la lecture du dernier alinéa de l'article 2 de la délibération N° D 2024 03 05 du Conseil Municipal de ST DESIRAT en date du 4 Mars 2024 relatif à l'examen du PLUIH je constate que ma parcelle n'est plus constructible dans le nouveau PLUIH.

Compte tenu des éléments ci-dessus je demande que ma parcelle reste constructible lors de la mise en œuvre du nouveau PLUIH. Si ma demande est excessive pour la totalité de la parcelle je demande que le lot cadastré AB10 (812 m2) au moins reste constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

Les parcelles AB9 et AB 10 de 812 m2 sont bien classées en zone N donc inconstructibles.

Dans sa délibération la commune considère que le classement en zone N de la zone du Mortier composée des parcelles 2(654m²),6(171m²),7(220m²),9(610m²),10(812m²),11(620m²),389(987m²) et 390(690m²) représente un total approximatif de 4800m² proche d'un demi hectare qui ne peut être considéré comme une dent creuse.

A l'évidence ce secteur, qui n'appartient pas à l'enveloppe urbaine de l'agglomération, n'a pas été retenu dans les négociations entre l'agglomération et la commune pour déterminer les secteurs à urbaniser. Un tènement de cette importance aurait du faire l'objet d'un projet défini dans le cadre d'une OAP destinée notamment à cadrer un objectif de densité en logements, conformément au PADD qui reprend le cadrage su SCOT des rives du Rhône.

La commune mentionne dans sa délibération la nécessité de réduire la consommation d'ENAF introduite par la loi climat et résilience. Le projet de PLUiH présente une consommation de terrain au maximum du cadrage de l'ETA et du SCOT des rives du Rhône, il n'est donc pas possible d'ouvrir à l'urbanisation ces terrains.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 3. Contribution R79 de Mme et M. BOUCHERAND Pierre et Brigitte.

Observation :

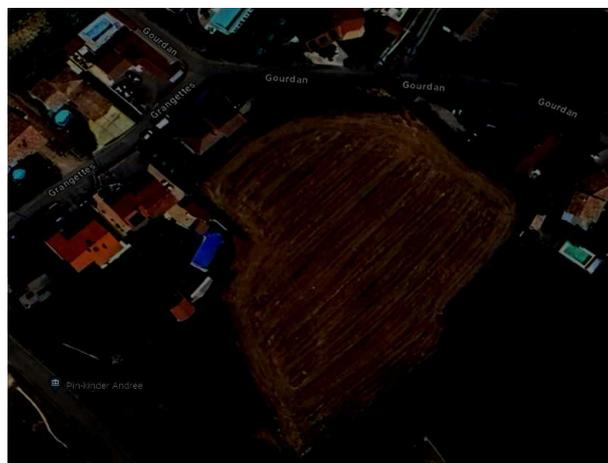
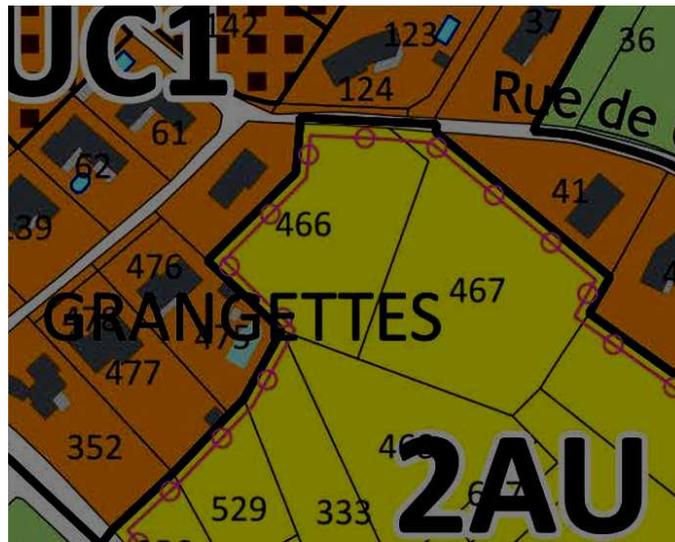
Propriétaire de la parcelle AB466 qui dans le futur PLU a été divisée en 2 parties est sur la partie en zone 2AU, je peux immédiatement construire une maison pour ma fille. Les réseaux sont rue de Gourdan en bordure de terrain.

Analyse de la commission d'enquête : Le vaste secteur 2AU des Grangettes est repéré au DDO du SCOT en « secteur d'extension à destination d'habitat ». Avant l'ouverture à l'urbanisation, un projet d'aménagement devra être engagé afin d'optimiser ce foncier et créer un lieu structurant pour tout le village. Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) permet d'établir un projet à court terme. Le classement en zone 2AU signifie que les conditions d'aménagement ne sont pas suffisamment définies, et que les

raccordements aux réseaux en fonction de la définition du projet ne sont pas en place.

En conséquence, il n'est pas possible de construire aujourd'hui sur cette zone.

BOUCHERAND BRIGITTE ET PIERRE SAINT DESIRAT



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 4. Contribution R82 de M. NOYER Henri.

Observation : NOYER HENRI - SAINT DESIRAT - Terrain AB9 : 610m² AB10 812m²

je souhaite que ces terrains restent constructibles pour pouvoir les vendre. J'ai été informé que ces terrains étaient maintenant classés en zone N. Je précise que ceux ci font

partie de l'héritage de mon épouse et ont été valorisés en terrain à construire puisqu'étant constructibles lors du règlement de la succession (avril 2000). ils représentent aujourd'hui un capital de 120000 à 140000? au prix de vente d'un terrain constructible sur Saint Désirat. Nous proposons que le lot AB10 : 812 m² soit constructible dans la mesure où l'intégralité de la parcelle ne pourrait être conservée constructible.

Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse pour @78 en 5.20. 2.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 5. Contribution R84 de M. MEYRAND David.

Observation :

J'ai acheté en 2011 un terrain de 2000m² constructible à St Désirat sur les parcelles AI47et AI48 au prix de 170 000 euros. (ci joint copie de l'acte). Je n'ai aucun autre terrain constructible. J'ai acheté celui-ci à côté de ma maison d'habitation pour mes enfants. J'ai 3 enfants encore en études supérieures. Ils construiront mais dans les 10 ans. C'est pour cela que je vous demande de maintenir mon terrain constructible vu le prix d'achat et le fait que ce sont pour des jeunes du village.

Analyse de la commission d'enquête :

Le projet de PLUiH classe les terrains en zone agricole, ce qui est justifié compte-tenu de leur usage confirmé par la photo aérienne. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

MEYRAND DAVID COMMUNE DE SAINT DESIRAT





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 6. Contribution C129 de M. CONSTANTIN.

Observation :

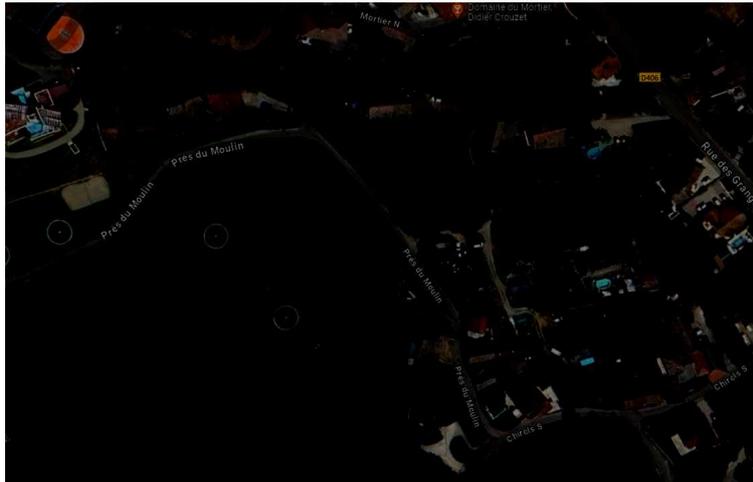
En date du 21 avril 2011, par-devant Maître Jean-Michel ROSSI Notaire à Serrières, j'ai acquis de Madame Renée Paule DORILLE une parcelle de terrain constructible sur la commune de Saint Désirat - Quartier du Mortier - cadastrée sous le n°AB 20 d'une superficie de 7a16ca pour le prix de 67 500 euros (67 500?)

A l'examen du projet du nouveau PLUiH d'Annonay Rhone Agglo il apparaît que le terrain acquis en 2011 ne serait plus constructible lors de la mise en œuvre du nouveau PLUiH

Compte tenu du capital investi en 2011, je demande que la parcelle concernée reste constructible.

CONSTANTIN AB 20 SAINT DESIRAT





Analyse de la commission d'enquête :

Monsieur CONSTANTIN demande que la parcelle AB 20 soit reclassée en zone constructible. Cette parcelle n'appartient pas à l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

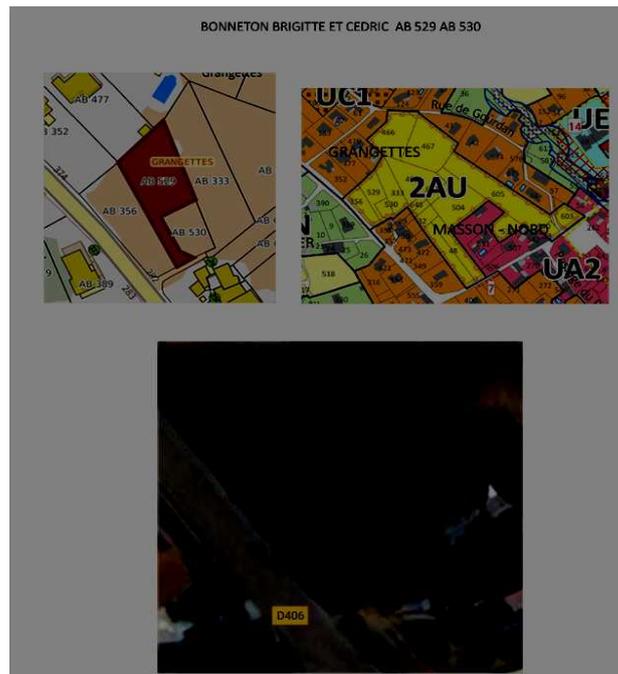
Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ce terrain en est une conséquence, la consommation d'ENAF au projet de PLUiH étant au maximum du cadrage défini par l'État et le SCOT des Rives du Rhône.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 7. Contribution R130 de Mme et M. BONNETON Eric.

Observation :

Nous demandons d'obtenir un permis de construire pour une maison d'habitation en vue de nous installer à Saint Désirat pour notre retraite sur les parcelles AB529 de 917m² et AB530 de 359m². Nous déposerons une demande de certificat d'urbanisme à la mairie de St Désirat. le projet est très urgent. Le terrain est très proche des réseaux (<30m) et les terrains sont accessibles directement depuis une voie communale et la route départementale D406.



Analyse de la commission d'enquête :

Mme et M. BONNETON Brigitte et Eric propriétaires à Saint-Désirat des parcelles AB 529 de 917 m² et AB 530 de 359 m². Ces deux parcelles sont classées en zone 2AU.

Cette modification sera possible après la définition d'un projet urbain sur l'ensemble de la zone 2AU (notamment voirie, typologie de logements, densité de logements). La problématique de la dureté foncière se pose également dans cette zone qui nécessite d'être appréhendée dans sa globalité compte tenu de la faiblesse des accès actuels et de la voirie qu'il sera nécessaire de créer. Il y a une logique à suivre d'utilisation rationnelle de la ressource foncière. Sans aménagement d'ensemble et si les parcelles les plus facilement accessibles depuis les rues existantes étaient urbanisées, l'intérieur de la zone deviendrait alors inaccessible. En conséquence aucune autorisation de construire ne peut actuellement être délivrée.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 8. Contribution @153 LHOTELIER Rémi

Observation :

Projet Via Fluvia / Saint-Désirat Dans le cadre du projet Via Fluvia, sur l'emprise de l'emplacement réservé 19, il faudrait supprimer l'espace paysagers à protéger, l'ancienne voie ferrée étant déjà anthropisée et donc non boisée.

D'une manière similaire, il faudrait supprimer l'espace paysager à protéger sur la parcelle AL286, l'ancienne voie ferrée étant déjà anthropisée et donc non boisée.

Analyse de la commission d'enquête :

La trame EPP a été appliquée sur les parcelles AL286, 285, 269 et 181 sur le tracé de l'ancienne voie ferrée qui fait par ailleurs l'objet sur les parcelles AL 285 et 181 parties de l'ER n°19. La trame EPP doit donc être retirée des parties « ferroviaires » de ces parcelles, l'objectif de l'EPP étant bien de préserver les grandes masses boisées.

Conclusion : La trame EPP doit être retirée du règlement graphique sur les parties d'emprise ferroviaire des parcelles AL286, 285, 269 et 181. Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5. 20. 9. Contribution @168 de M. BAZIN André.

Observation :

Je fais suite à la rencontre avec Monsieur le commissaire enquêteur lors de la permanence à Davézieux le 03/06/2024.

Ma demande porte sur le bâtiment situé parcelle AA 363.

Il s'agit d'un ancien corps de ferme composé d'un logement et de dépendances attenantes non utilisées à des fins agricoles depuis de très nombreuses années.

Elles pourraient faire l'objet d'aménagements après un changement de destination.

La parcelle est située en zone A et pour pouvoir demander un changement de destination, il est nécessaires que le bâtiment ait été inventorié par la commune comme "bâtiment repéré comme pouvant changer de destination". Mon bâtiment a été oublié dans cet inventaire.

Je vous sollicite donc, en accord avec Mr le Maire de St Désirat, pour la révision de cette liste pour l'intégration de l'ancien corps de ferme situé sur la parcelle AA 363.

Ci-joint un plan de localisation et des photos montrant qu'il n'y a plus d'usager agricole.

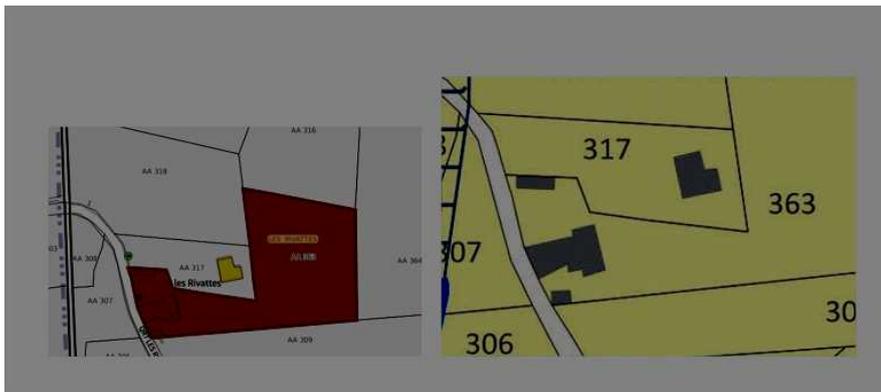
Analyse de la commission d'enquête :

Demande que la grange faisant partie d'un ancien corps de ferme sur la parcelle AA363 puisse faire l'objet d'un changement de destination.

Cette construction semble satisfaire aux 3 critères du SCOT:

- bâtiment ancien
- n'a plus d'utilité agricole
- ne pénalise pas l'exploitation agricole.

Le changement de destination ne pourra être validé qu'après passage d'un projet d'aménagement en CDPENAF.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20.10. Contribution @205 de M. GAUTHIER Pierre.

Observation :

Malgré mes demandes répétées en Mairie et lors des réunions de concertation mes parcelles AM101 et AM65 à St Désirat ont été déclassée de terrain constructible à terrains agricole.

Ma résidence principale est construite sur AM101.

Un permis a été obtenu sur AM65 pour un hangar et les réseaux et les accès sont faits.

En PJ courrier déposé en Mairie en 2020 à ce sujet. Je demande une réponse personnalisée sur les raisons qui ont conduit à déclasser ces terrains alors qu'en même temps des terrains agricoles ont été classés constructibles dans le périmètre du PLUiH.

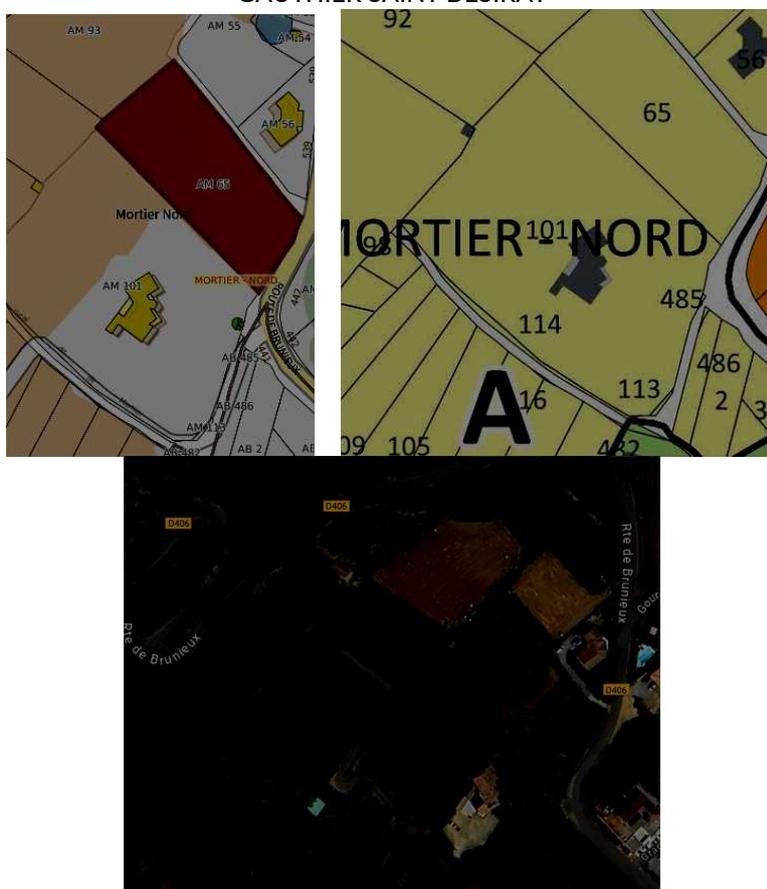
Analyse de la commission d'enquête :

Le classement en zone A est mal vécu par le contributeur car il limite la constructibilité de ses parcelles. Les 2 parcelles citées n'appartiennent pas à l'enveloppe urbaine de l'agglomération et du centre-village car l'éloignement de la maison de la parcelle AM101 des autres constructions est trop importante selon les critères en vigueur, et que les 2 parcelles reçoivent au moins partiellement un usage agricole. Ces éléments justifient le classement en zone A.

Par ailleurs, les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH utilise au maximum les possibilités de consommation des ENAF selon le cadrage de l'État et du SCOT des Rives du Rhône. En conséquence, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation ce type de terrains.

Le permis de construire obtenu en 2020 n'a pas été mis à profit semble-t-il. Les parcelles AM 101 de 7444 m² et AM 65 de 3148 m² resteront classées en zone A.,

GAUTHIER SAINT DESIRAT



Conclusion :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 11. Contribution R225 de M. GAUTHIER Pierre.

Voir 5. 20. 10.

5. 20. 12. Contribution @243 de Mme BONNETON DOREL.

Observation :

Je suis propriétaire en indivision avec mes frères et ma sœur de la parcelle N86 rue de Gourdan à Saint Désirat;

Je ne trouve pas logique que cette parcelle soit classée N alors qu'elle est enclavée parmi d'autres parcelles classées UC1.

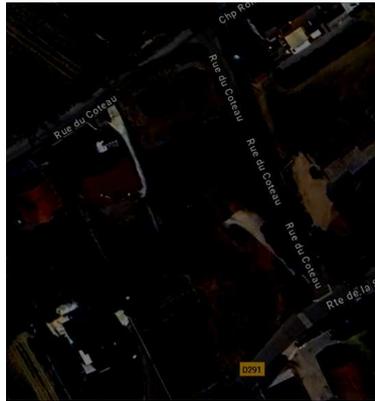
Mon frère avait évoqué le sujet avec le maire de St Désirat : Il était d'accord avec nous sur l'incohérence de classement. Nous sommes également propriétaire de la parcelle A 86 grevée d'un emplacement réservé N : pouvez-vous nous préciser la taille de cet emplacement et la temporalité des travaux d'élargissement de la rue du coteau? Je m'étonne également du classement en zone agricole de ce quartier pavillonnaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle AN 86 de 3225 m2 avec un bâti de 195 m2 est classée en zone A au projet de PLUiH, et est touchée sur une partie de son périmètre par l'ER 4 Élargissement rue du Côteau Est + Condamine. La CE d'enquête ne dispose pas du projet précis de cet ER ni de son échancier de réalisation. Le classement de la parcelle en zone A est consécutif au manque de densité du quartier alentours et conduit à ce que ce secteur n'est pas classé dans l'enveloppe urbaine du centre-village. L'application de la loi climat et résilience impose aux collectivités de réduire la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH est au maximum de consommation du cadrage défini par l'État et le SCOT des Rives du Rhône, il n'est donc pas possible de classer en zone U ce type de parcelle.

BONNETON DOREL AN 86 ER 4





Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 13. Contribution @261 de Mr CHOMEL Lilian

Observation :

Cette demande concerne la parcelle AA34 située 840 rue du moulin à Saint-Désirat de Mr Chomel.

Sur cette parcelle, un bâtiment attenant à la maison est identifié en Hangar.

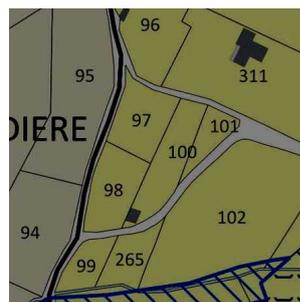
Historiquement, ce bâtiment était destiné au stockage du matériel agricole des familles habitants sur ces lieux.

Ce bâtiment n'a plus et n'aura plus jamais vocation à ce stockage de matériel.

Je souhaiterais donc que comme lors du Procès-Verbal du 04 mars 2024, ou des changements de destinations ont été demandé pour les parcelles, AA34, AA363, AA175.....la parcelle AA324 fasse elle aussi partie de ce changement de destination.

PS: Je viens de signer un compromis d'achat pour cette parcelle mais il me semble que cette demande est pertinente quel que soit l'acquéreur. Je vous remercie par avance d'étudier cette demande.

CHOMEL SAINT DESIRAT CHANGEMENT DE DESTINATION AK 100





Analyse de la commission d'enquête :
La parcelle AA 324 n'est pas construite. La parcelle AK 100 dont M. CHOMEL est propriétaire reçoit un petit bâtiment ancien.
La CE ne dispose pas des éléments pour répondre précisément à cette demande.

5. 20. 14. Contribution @271 de M. BERTHAUD Dominique.

Observation :

Mr Dominique Berthaud, le 23/06/2024 Mr et Mme Philippe Bonnardel Mr et Mme Eric Bonneton Mr Pierre Boucherand Mr Jacques Boucherand Mr René Fourcroy Mme Marie José Lanvers

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUIH d'Annonay Rhône-Agglomération, les propriétaires de la zone 2AU des Grangettes à Saint-Désirat tiennent à vous rappeler le courrier qu'ils ont envoyé le 06/02/2021 à la mairie de Saint Désirat après une réunion avec Monsieur Lermet, maire du village le 12/12/2021.

Les requêtes personnelles des différents propriétaires de la zone AUa du PLU actuel restent toujours valables pour le projet de zonage dans le PLUIH à venir.

Nous rappelons que la demande de créer 4 zones séparées n'a pas été prise en compte dans le plan projet de zonage, bien que nous ayons présenté une étude du cabinet de géomètres arpenteurs à une réunion de concertation en avril 2019 à Serrières. Ce document précisait que 4 zones distinctes pouvaient être créées sans aucun investissement de la commune. Il établissait que les voiries, réseaux d'eau, d'électricité, et de téléphone étaient dimensionnés pour desservir les constructions des 4 zones.

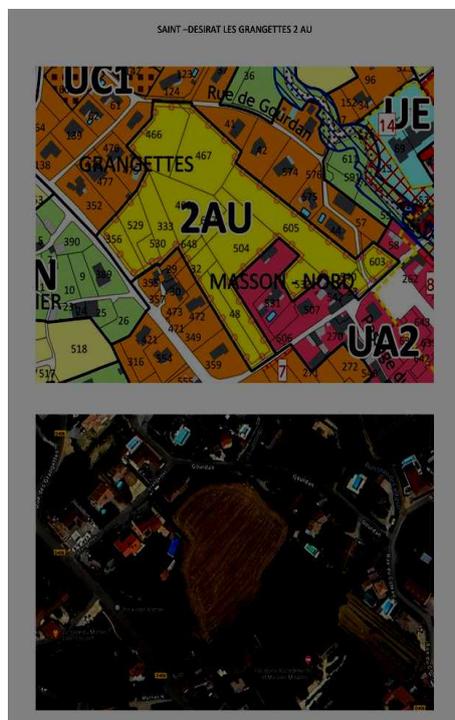
La zone a depuis été étendue dans le nouveau projet du PLUIH aux propriétés de Mr Fourcroy (parcelle 356, de Mme Marie-Paule Billon (parcelle 532), et de Mr Yvan et Mme Karine Joubert (parcelles 540, 542, 603, 665). Mr Fourcroy ne souhaite pas être inclus dans ce zonage et veut conserver sa parcelle en l'état où elle se trouvait dans le précédent PLU.

Ce nouveau zonage 2AU implique l'accord de 15 propriétaires concernés, rendant le déblocage de la zone quasiment impossible. Par ailleurs, dans le compte rendu de la réunion de concertation entre Annonay Rhône Agglomération et les professionnels de l'immobilier (pages 67 et 68), ces derniers soulignent la difficulté de lancer des opérations de construction lorsque le nombre de propriétaires est trop important. Ce

qui est manifestement le cas dans le projet de zone proposé dans ce PLUIH. Enfin, l'appellation 2AU de cette zone nécessite une évolution du PLUIH pour voir le projet aboutir, ce qui complexifiera et retardera encore la réalisation des constructions. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remercions par avance de la prise en compte de ce courrier.

Nous vous prions d'agréer Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations. Les propriétaires listés en entête Pièce jointe : Courrier du 04/02/2021 à la mairie de Saint-Désirat

Analyse de la commission d'enquête : J'ai rencontré lors de mes permanences des propriétaires dans cette zone 2 AU, ils sont tous contre une opération d'ensemble. Je leur ai bien expliqué que sur cette zone le maire de Saint Désirat avait un projet. Je vous demande d'en écrire plus aux propriétaires de cette zone qui attendent des explications rapides car certains d'entre eux veulent faire construire. Votre avis sur cette zone et l'avancement de la 2AU les Grangettes à Saint Désirat ?



Analyse de la commission d'enquête : Voir 5.20.7

5. 20. 15. Contribution @332 de Mme BILLON

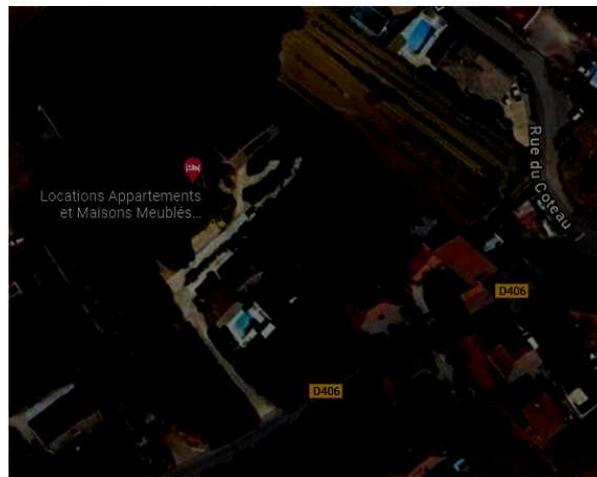
Observation :

J'ai pris connaissance du projet de zonage sur Saint Désirat et découvert que la parcelle AB532 dont je suis propriétaire faisait partie de la zone 2AU des Grangettes. En l'état actuel de ce dossier qui n'explique pas les avantages et les contraintes de ce rattachement, je vous indique que je souhaite garder la complète maîtrise de l'aménagement et de la destination de cette parcelle.

Cependant, je souhaite que cette parcelle puisse contenir un lot constructible et dans

cette hypothèse il va de soi que la viabilisation pourrait être coordonnée avec celle des zones contiguës.

Billon marie paule ab 532 les grangettes saint desirat



Analyse de la commission d'enquête : Voir 5.20.7

5. 20. 16. Contribution @344 de Mme et M. BONNETON Eric.

Observation :

Pour faire suite à notre entrevue avec vous-même le 21/06/2024 en mairie d'Annonay, et à notre entrevue avec le commissaire enquêteur le 04/06/2024 en mairie de Serrières, nous vous confirmons notre volonté de construire une maison d'habitation sur les parcelles AB 529 et AB 530, incluses dans la zone 2AU des Grangettes dans le projet de PLUIH pour Saint-Désirat, afin de pouvoir nous installer le plus tôt possible et durablement sur cette commune pour y passer notre retraite et nos vieux jours. Nos deux parcelles sont directement desservies par une voie communale perpendiculaire à la route de Brunieux (RD 406) et sont situées à moins de 30 m de tous les réseaux (EU, EP, Eau potable, Electricité, Téléphone). Ces parcelles auraient dû être en zone UC, comme l'est la parcelle contiguë AB 356, dans le PLU actuel.

Dans le cas où ces 2 parcelles devraient rester en zone 2AU dans le futur zonage, nous demandons à ce que nous puissions débloquer leur constructibilité très rapidement, en les définissant comme prioritaires dans un phasage de réalisation des constructions sur cette zone. Ce phasage semble obligatoire pour la réussite du projet compte tenu de la surface de la zone (env. 20 000 m²) et du nombre très important de propriétaires concernés (15). C'est pourquoi, nous nous sommes associés également à la demande collective d'une majorité de ces propriétaires de la future zone 2AU (cf. contribution déposée le 23/06/2024 sur le registre numérique par M. Dominique Berthaud). Comme indiqué dans notre première contribution déposée le 04/06/2024 sur le registre papier à Serrières, et conformément au conseil que nous a donné ce jour-là le commissaire enquêteur, nous ferons prochainement la demande d'un Certificat d'Urbanisme à Annonay Rhône Agglo en espérant que celle-ci reçoive un écho favorable.



Analyse de la commission d'enquête Voir 5.20.7

5. 20. 17. Contribution R354 de Mme DOREL

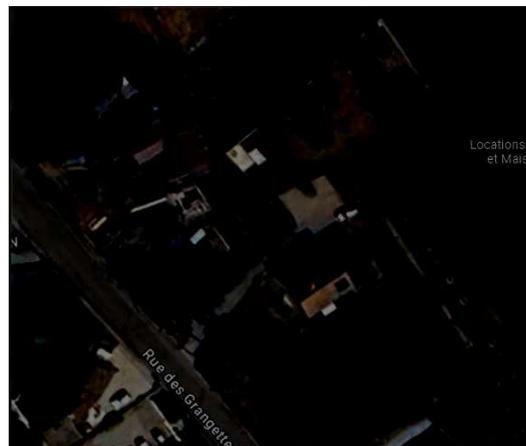
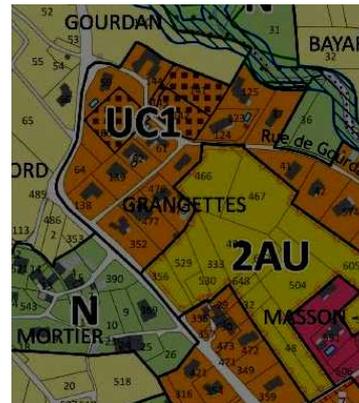
Observation : PLUIH "zone Grangettes"

Les parcelles AB472 et AB32 forment un ensemble imposé pour l'obtention de notre permis de construire. De ce fait ces 2 parcelles ne doivent pas être dissociées. La parcelle AB32 est clôturée par ces murs. Les déclarations de travaux sont les suivantes : N°AD 00722815A0001 pour le 1er et n°DP0722820A0017 pour le 2^{ème} Pour la parcelle AB32, nous avons signalé à plusieurs reprises qu'il s'agissait de la cour, du jardin de la maison située sur la parcelle AB472

Concernant la parcelle AB48, il s'agit d'une parcelle arborée (chênes) formant un jardin paysagé avec une entrée sur la RD406.

Nous demandons que ces parcelles AB48 et AB32 contigües à la maison soient exclues de la zone 2AU et soient considérées comme jardin ou cour privé. Espérant qu'une nouvelle analyse de cette zone à partir des différents éléments signalés soit reconsidérée.

DOREL SAINT DESIRAT AB 472 AB 32 AB 48 ZONE 2 AU



Analyse de la commission d'enquête : Voir 5.20.7

5. 20. 18. Contribution @405 de Mr Christophe Montabonnet

Observation :

A ce jour avec le nouveau tracé du PLUIH, je me vois sortir de la zone constructible et passer en zone agricole. J'ignorais que c'était possible. Je suis le seul dans ce quartier de St Desirat à sortir de la zone constructible.

De l'autre côté du chemin de la Madone, à 3 mètres de ma propriété, l'ensemble des terrains restent constructibles.

Je tiens à préciser que ma maison date de 1976 , que celle-ci a été la première maison construite , et qui a donc ouvert ce quartier à la construction.

Les alimentations EDF et Télécom ont été reprises de ma propriété pour alimenter les maisons voisines construites ultérieurement, et c'est toujours d'actualité à ce jour.

En ce qui me concerne, c'est une maison que j'ai achetée en 2006 , estimée par notaire au moment de la vente. Une partie de la valeur de ce bien était du fait de la grandeur de ce terrain constructible de 2840 m2.

J'avais des projets sur la partie arrière de mon terrain en lien avec mon habitation.

De ce fait, j'ai décidé de participer à la réunion individuelle organisée par l'Agglo d'Annonay par Mr Bertozzi et Mr Delord à la mairie de St Desirat en date du 28

Septembre 2022.

A aucun moment, on m'a alerté sur une telle hypothèse concernant mon terrain. Je suis surpris qu'il n'y ait aucune continuité de suivi de mon dossier entre l'Agglo et la mairie suite à ce RDV.

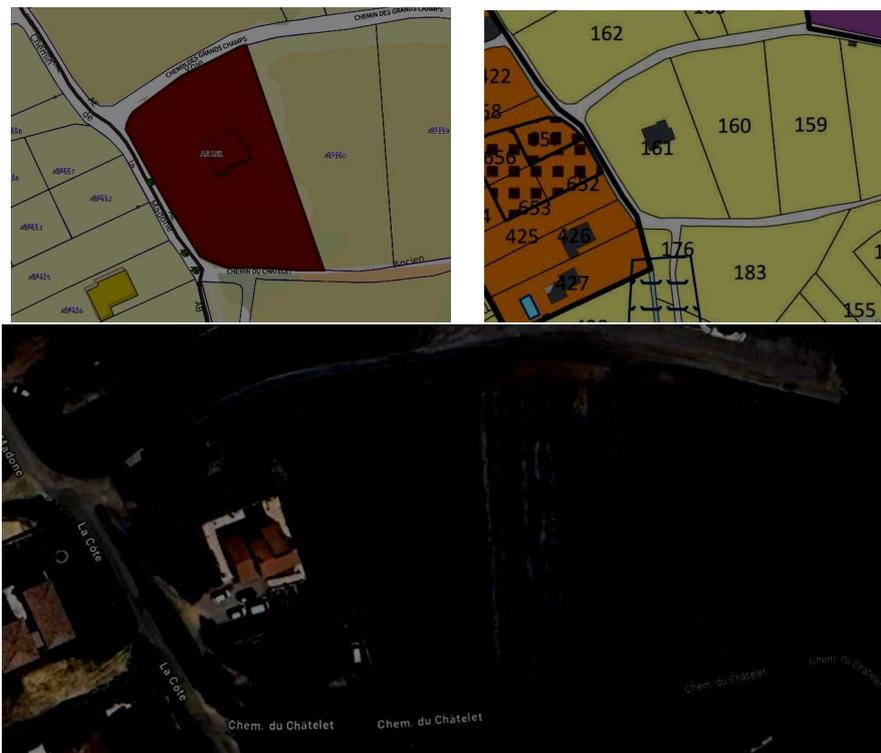
En tant que conseiller municipal, j'ai interpellé Monsieur le maire de St Desirat qui n'a pas souhaité donner suite à ma demande d'explications sur cette décision prise unilatéralement.

Je demande le maintien de l'entièreté de mon terrain constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

M. MONTABONNET demande que sa parcelle AE 161 de 2840 m², bâtie reste constructible. Cette parcelle est classée en zone A au projet de PLUiH. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence. Toutefois le règlement de la zone A permet une évolution mesurée du bâti sur la parcelle avec possibilité de créer des extensions et des annexes.

MONTABONNET CHRISTOPHE SAINT DESIRAT AE 161



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 20. 19. Contribution @446 de M. LERMET Thierry.

Observation : Pour rappel, la commune de Saint-Désirat dans sa délibération D2024 03 05 prise lors de son conseil municipal du 4 mars, a émis un avis favorable sur le projet du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo mais a souhaité assortir cet avis des observations suivantes :

o Les changements de destination demandés lors des ateliers ne sont pas mentionnés sur la carte. Il est demandé qu'un changement de destination soit positionné sur les parcelles suivantes : AA34 au Cros du lac, AA363 aux Rivattes, AA 175 à Sonier et AC 326, AC 327, AC 458 sur Brunieux.

o PAPAG zone des Grangettes : cette trame, qui ne semble pas pertinente pour répondre aux attentes et au projet de la commune, suscite beaucoup d'interrogations. Il serait bien de retravailler à la définition de cette zone à fort enjeux, notamment par la suppression de ce PAPAG, d'autant plus que le secteur des Grangettes est déjà classé en zone d'urbanisation 2AU (nécessitant une modification du PLUiH pour permettre son urbanisation)

o Parcelle AC224 sur Brunieux : une division parcellaire a été faite sur cette parcelle et un permis est déjà déposé (construction en cours). Le rattachement de cette parcelle à la zone UC 1 limitrophe est demandé.

Si la commune est consciente qu'il faut réduire l'artificialisation des sols, certaines parcelles déclassées sont compliquées à justifier. Des parcelles reliées aux réseaux existants et dont certaines peuvent être considérées comme des dents creuses. Ces parcelles sont identifiées sur le secteur du Mortier - références : AB 2, 6, 7, 9, 10, 11, 26 et 486, celui de la Condamine - références : AN 79, 84, 140, 150, 155, 156, 202, 207 et 210 et celui de Gourdan - références : AM 36, 149, 611 et 592. Il est donc demandé que leur classement soit réétudié à l'issue de l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête : Il s'agit d'un rappel de la délibération communale par Mr le Maire. Voir l'analyse des délibérations communales.

5.21. SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX.

5. 21. 1. Contribution R80 de Mme MARTHOURET Caroline.

Observation : Je souhaite que la parcelle A366 de 1500m² sur laquelle je viens de faire le garage reste constructible afin de construire la maison à côté de mes parents parcelles A368- commune de st jacques d'Atticieux.

Analyse de la commission d'enquête : Mme MARTHOURET Caroline propriétaire de la parcelle A 366 de 1500 m2 sur la commune de Saint Jacques d'Atticieux classée en zone A. S'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCoT des

Rives du Rhône. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

MARTHORET CAROLINE SAINT JACQUES D'ATTICIEUX



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 21. 2. Contribution @211 de M. EYNARD Pierre.

Observation :

Je suis propriétaire des parcelles A 2527, A2528 et 2353 sur la commune de St Jacques d'Atticieux. Ces dernières ont été sorties de la zone de loisirs dans le futur projet du PLUiH pour basculer en zone paysagère à protéger. Je demande que ces parcelles soient maintenues dans la zone de loisirs. Sur ces parcelles, qui ont abrité un camping durant de nombreuses années, se trouvent un local qui abritait des sanitaires ainsi que des arrivées d'eau et des branchements pour chaque emplacement dudit camping. Les parcelles sont donc déjà artificialisées.

En outre, je sollicite la levée de la réserve sur la parcelle A 2528 qui compromet mon projet touristique et dont la justification est en complète contradiction avec le futur PLUIh.

Je vous joins des documents présentant les raisons de cette opposition. Je vous demande de bien vouloir en prendre connaissance et de prendre en considération mon refus concernant le classement de mes parcelles en Espace Paysager à protéger et mon souhait d'une levée de la réserve injustifiée sur la parcelle A 2528. Je vous encourage ainsi à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

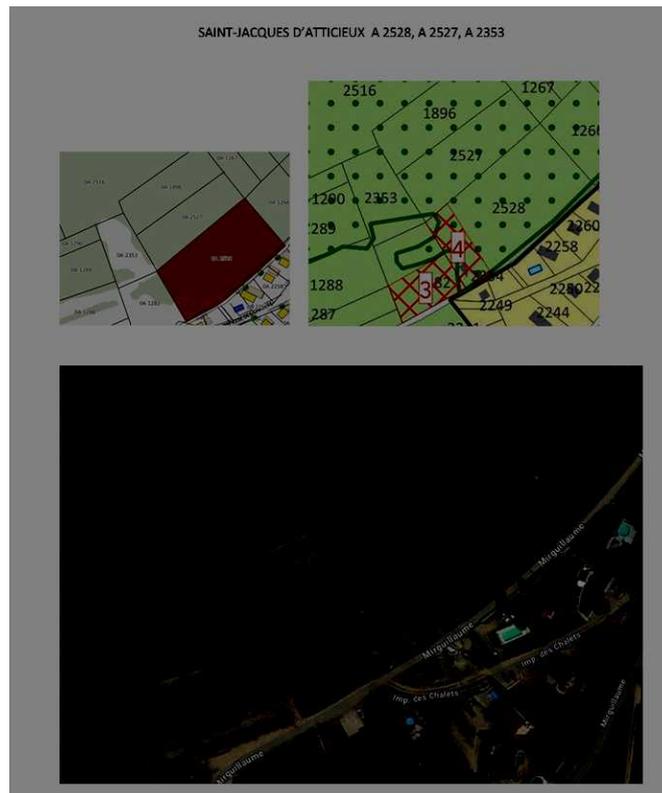
Analyse de la commission d'enquête :

Ces trois parcelles sont effectivement classées en zone N et en espace paysager à protéger, d'ailleurs la photo aérienne confirme le boisement.

L'ER 3 (aire de jeux pour enfants) est situé sur la parcelle 1282 qui n'est pas touchée par l'EPP.

L'ER 4 (équipement public communal: stockage) occupe une partie de la parcelle 2528 touchée par l'EPP. Le libellé de l'ER4 doit être précisé car il s'agit en fait d'un complément à l'ER3 et non pas un dépôt de matériaux.

Enfin en ce qui concerne le projet touristique de réouverture du camping, si ce projet se fait jour en compatibilité avec la politique touristique de l'agglomération, une demande de STECAL devra être déposée et instruite selon les règles en vigueur avec un passage en CDPENAF. Ce projet devra s'inscrire dans l'orientation 38 du PADD sur le développement de l'activité touristique et respecter les continuités écologiques.



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 21. 3. Contribution @245 de M. SEUX Christian.

Observation : Je demande la modification du PLUiH pour :

- La parcelle 1318 située en bordure de la route de Saint Julien
- Les parcelles 2141, 2149, 2153, 2162 et 2165 quartier des Condamines

Je développe mes demandes dans les documents en pièces jointes

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle 1318 est située en partie en zone A et pour le reste en zone N doublée d'un EPP.

Les parcelles 2141, 2149, 2153, 2162 et 2165 sont en zone Agricole en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération dans un cadre d'urbanisation linéaire le long de la voie qu'il convient de stopper. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de

PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

SEUX Christain St Jacques d'Attieux.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 21. 4. Contribution E330 CERNYS.

Observation :

A toutes fins utiles je vous adresse copie en PDF du dossier remis ce matin à Mr le commissaire enquêteur GIAZZI, présent à la Mairie de Boulieu les Annonay, pour le compte de Mr Jean-Rémy CERNYS, et ce contre récépissé inscrit sur la lettre d'introduction. Mes remerciements pour l'accueil et son écoute. Les éléments principaux de la demande sont exposés dans la lettre et en page 3 au chapitre "motifs" dans le document technique numéroté de 1 à 4. Ledit dossier sera également adressé pour information et action à Mr le Maire Simon PLENET qui a en charge la responsabilité du PLUIH.



Analyse de la commission d'enquête : Les parcelles A1999 et A428 ont été classées en zone A car elles sont concernées par le périmètre de réciprocité du bâtiment d'élevage (parcelles A893 et 892) dans le cadre d'un ICPE.

CERNYS





Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 21. 5. Contribution @338 de M. TREMOULHEAC.

Observation :

Je demande le maintien de mes parcelles en zone constructible. La première Section A N° 2423, 2425, 2432 lieu-dit Les Pontins. Cette parcelle est partiellement viabilisée, elle dispose d'une logette pour l'électricité et une arrivée d'eau potable. La surface totale est de 1539 m² dont 859 m² en zone constructive.

La deuxième Section A N° 2426 et 2433, dispose également de l'électricité et d'un compteur d'eau. De plus un bâtiment est déjà existant.

Ces parcelles sont au coeur d'une zone déjà construite et sont raccordables avec une pompe de relevage aux eaux usées.

Analyse de la commission d'enquête :

Comme on peut le voir sur la photo aérienne les terrains de M. TREMOULHEAC sont bien des terrains agricoles, c'est donc normal qu'ils soient classés en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

TREMOULHEAC



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 21. 6. Contribution R382 de M. CERNYS

Observation : Voir E 330

***Analyse de la commission d'enquête : Voir réponse en E 330 4. 21. 4.
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.***

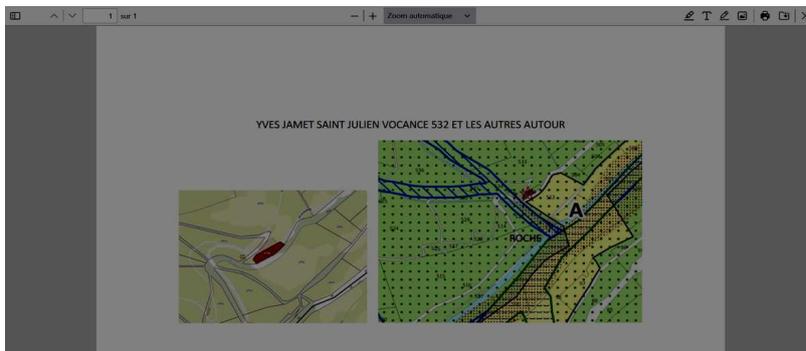
5.22 SAINT JULIEN VOCANCE

5.22.1. Contribution R 237 de M. Yves JAMET

Observation :

Intéressé par la parcelle 532 sur laquelle il y a une bâtisse, il y a un changement de destina-

tion mon notaire doit faire une demande pour savoir la démarche pour savoir où en est le changement.



Analyse de l'observation par la CE :

M. JAMET Yves est venu à la mairie d'Ardoix pour demander des renseignements sur une propriété qu'il veut acheter à Saint Julien Vocance notamment les parcelles F 502, 510, 511, 512, 513, 514, 519, 520, 530, 531, 533, 534 et la 532 de 281 m² avec un bâti de 176 m². Il me demande s'il peut l'acheter pour y faire un élevage de chèvre et mettre en pâture un cheval. Au cadastre, il y a environ 30 000 mètres carrés en zone A et N en bordure de Cance. Je lui demande d'aller voir son notaire pour qu'il prenne contact avec ARA pour un changement de destination. Ce monsieur n'est pas agriculteur mais il veut habiter la bâtisse.

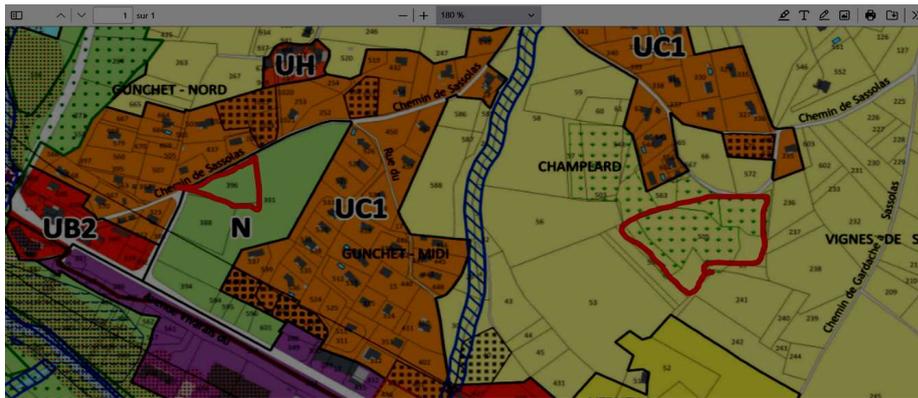
Conclusion de la CE : Le bâtiment de Grandon est identifié au projet de PLUiH comme pouvant faire une demande de changement de destination. Cette demande sera soumise à l'avis de la CDPENAF. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23 SAINT MARCEL LES ANNONAY

5.23.1. Contribution C 18 de Mme Eliane BLANCHARD ET INDIVISION

Observation :

Représentant de l'indivision Blanchard. Demande que les parcelles Ai396 et Ai505 soient classées en zone constructible. Ces parcelles forment des dents creuses, en bordure de route, terrains non cultivables (photos en pièce jointe)



Analyse de l'observation par la CE :

Demande pour rendre constructibles deux parcelles. L'une AI 396, Gunchet Nord, de 3397 m² est en zone N au sud du chemin de Sassolas avec, pour une grande partie, des pelouses sèches et l'autre AI 505, Champlard, de 16 492 m² est en A. Ces parcelles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération et ne portant pas de projet de l'agglomération n'ont donc pas un caractère urbanisable.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.2. Contribution C 19 de M. Pascal BLANCHARD

Observation :

demande que la parcelle Ai504 soit classée en zone constructible. terrain proche de la maison du propriétaire, non cultivable, en bordure de voirie (photo en pièce jointe)

Analyse de l'observation par la CE :

Il n'apparaît pas au cadastre de parcelle AI 504, mais elle serait au lieu-dit Champlard et probablement située en zone A. Mais le pétitionnaire évoque la route de Sassolas (proche de la parcelle Ai505 dont il est propriétaire également). Partant de cette hypothèse, l'avis technique suivant peut être donné : l'extension des enveloppes bâties autre que l'enveloppe urbaine principale n'est pas autorisée par le SCOT (principe de non extension des hameaux).

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de

PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.3. Contribution E 58 de M. Rémi MONATTE

Observation :

bonjour je vous écris cette réclamation car depuis le plu de 2017 ces parcelles AE104 et AE264 qui étaient constructibles sont passées en zone naturelle ma maison étant construite dessus et le garage en cour je souhaiterais que vous accédiez à la requête de les remettre en zone constructible car avec les restrictions et la topographie du terrain celui-ci deviendrait non constructible même en tenant compte des règles d'agrandissement possible en zone N. de plus ces parcelles se trouvent en plein centre du village je ne comprends pas pourquoi elles deviennent en zone N sachant que le plu en question avait pour but de rassembler au plus proche du centre du village et que dans le même temps des parcelles beaucoup plus éloignées restent constructibles.



Analyse de l'observation par la CE :

Il y a une trame "bâti non cadastré mis à jour" sur la parcelle AE104. La parcelle AE264 est un complément de la 104. L'urbanisation du secteur desservi par le chemin des Eygas est limitée par des équipements insuffisants pour le développement de l'urbanisation (desserte difficile, terrain pentu, réseaux à renforcer...).

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.4. Contribution C 66 de Mme Martine SEUX

Observation :

Propriétaire d'un terrain sur votre commune de Saint Marcel les Annonay, je vous adresse par la présente ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section A N°418 située à Blanchard.

En effet cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. Votre PLU est en cours de révision? Je vous sollicite par ma présente demande, pour classer ce terrain constructible. Sachant que l'accès et l'assainissement sont limités à ce terrain.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle de 2335 m² est en A, à la limite de la zone N, séparée du hameau par la parcelle A 280 de 6210 m².

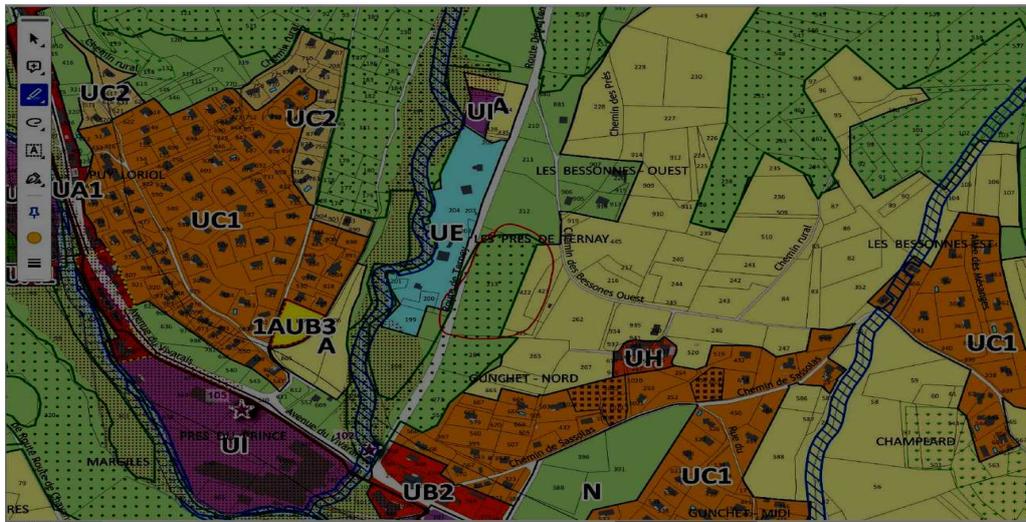
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux incompatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.5. Contribution @173 de Mme Christine CROZE

Observation :

Il faudrait supprimer la prescription "espace paysager à protéger au titre de l'article L 152-23 du Code de l'Urbanisme" sur la parcelle AD 213, commune de Saint Marcel, dans le cadre du projet de création d'un STECAL pour de l'habitat adapté mentionné dans l'avis de l'État du 27 mars 2024.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle AD213 sur St-Marcel-les-Annonay fait partie des terrains pressentis pour la sédentarisation des gens du voyage (MOUS départementale); ce secteur est en zone naturelle "pointillée" (espace à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme). Dans l'avis de l'État, il est mentionné qu'en cas de confirmation le site (ainsi que les autres sites choisis pour les gens du voyage) devra être identifié dans les règlements graphiques ou écrits. Ce qu'il n'est pas à ce jour.

Conclusion de la CE :

Secteur situé en zone N, le projet devra faire l'objet d'un STECAL avec passage en CDPENAF avant l'approbation ainsi qu'un ajustement des limites de l'espace paysager à protéger. A ce stade, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

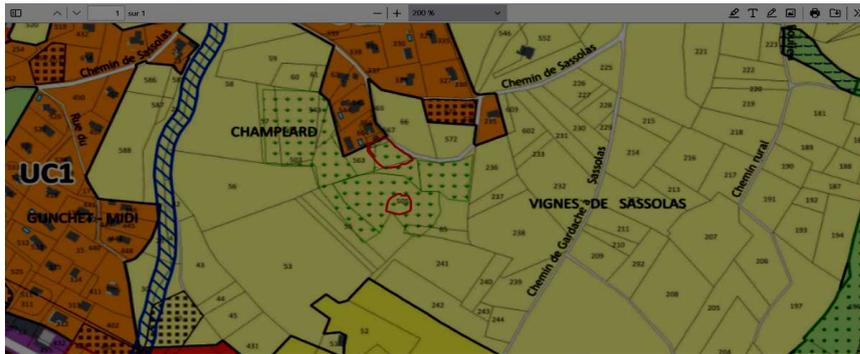
5.23.6. Contribution R 199 de M. Pascal BLANCHARD

Observation :

La révision du plan local d'urbanisme Intercommunal est en cours, je viens par ce courrier présenter une requête de modification du PLUiH.

Je sollicite le classement en zone constructible, d'une partie de la parcelle Champlard AI563.

Cette parcelle se situe à côté de ma maison, elle est entre des parcelles construites c'est une lande, terrain rocheux, en bordure de route, terrain non cultivable, aisément raccordable à la voirie.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle, située à Champlard, est classée pour 1/4 en UC1, où il a son habitation et 3/4 en A-prairies sèches. Souhait qu'une partie le long de la route soit en UC1 pour la vendre. Proximité de tous les réseaux.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux est incompatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.7. Contribution R 200 de Mme Eliane BLANCHARD

Observation :

La révision du plan local d'urbanisme intercommunal en cours, je viens par ce courrier, au nom de l'indivision Blanchard, présenter une requête de modification du PLUiH.

Je sollicite le classement en zone constructible, des parcelles suivantes, Gunchet midi AI396, une partie de Champlard AI505 et les Prés du Ternay AD212.

Ces parcelles se situent entre des parcelles construites elles forment des "dents creuses", des constructions sur ces terrains là seraient en continuité.

A noter que ces terrains sont aisément raccordables à la voirie puisqu'ils se trouvent en bordure de route

Celui de Gunchet midi est un pré en pente, bordé de 2 côtés par la route dans une zone au dessous de route départementale et de la zone industrielle.

Celui de Champlard est une lande, terrain rocheux, en bordure de route, terrain non cultivable vous trouverez en PJ les photos.

Il faut des constructions à St Marcel pour accueillir de nouveaux habitants puisque des classes ferment....

Analyse de l'observation par la CE :

Parcelle AI 396 à Gunchet Midi, en triangle, située en N. Demandent la constructibilité puisque tout est construit de l'autre côté de la route.

La parcelle AI 505, située à Champlard, est en zone A avec Prairies Sèches. Si la partie de la AI 567, au nord, redevient en UC1, demandent qu'une partie de cette parcelle, le long de la route soit aussi en UC1.



Parcelle AD 212, en face de la station eau, route du Ternay, située en N. D'après les demandeurs, la parcelle voisine AD 213 au sud, qui appartient à la commune, serait destinée à accueillir des constructions pour les gens du Voyage alors qu'elle est aussi en N EPP. Si elle devient constructible, demandent que la AD 212 soit aussi constructible. Aucune décision n'est prise sur ce projet qui doit faire l'objet d'un STECAL et passer en CDPENAF.



Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.8. Contribution @203 de Mme et M. QUIBLIER et BONNET

Observation :

Nous souhaitons vous faire part de notre demande pour que notre terrain devienne constructible. Vous trouverez en pièce jointe nos différents arguments pour que celui ci change de statut ainsi que le cadastre pour la parcelle concernée.

Demande de constructibilité pour la parcelle AE 263 très proche du centre du village et incluse dans une zone urbanisée



Analyse de l'observation par la CE :

L'urbanisation du secteur desservi par le chemin des Eygas est limitée par des équipements insuffisants pour le développement de l'urbanisation (desserte difficile, terrain pentu, réseaux à renforcer...). Le choix pour accueillir de nouveaux logements est localisé sur des secteurs plus favorables.

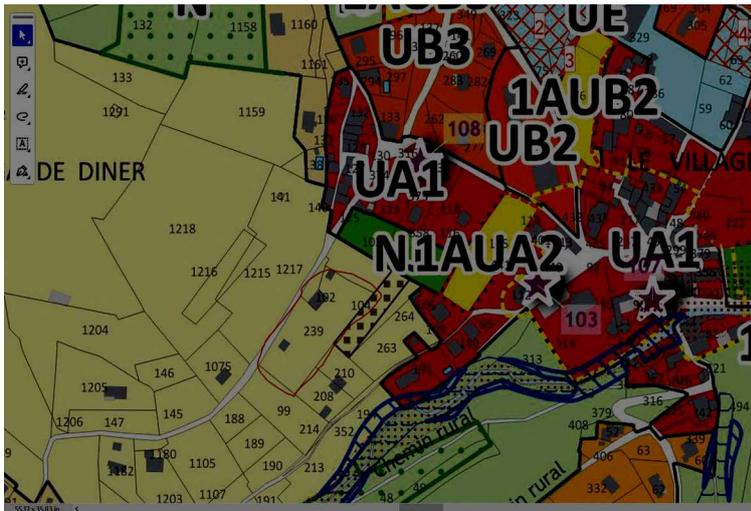
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.9. Contribution @ 217 de M. Gilbert FOREL et indivision.

Observation :

Nous sommes propriétaires en indivision de deux parcelles de terrain (AE 102) avec une maison d'habitation et une (AE 239) avec un garage et nous souhaitons transformer et agrandir ce garage en habitation c'est pourquoi nous demandons à ce qu'une partie de ce terrain soit classé en zone UC1 ou UC2 Vous trouverez en pièce jointe les extraits de cadastre.



Analyse de l'observation par la CE :

Compte tenu de l'éloignement de la zone UA1 de St Marcel et de la présence d'une zone NJ interposée, il semble difficile de classer une partie de cette parcelle en UC2 qui ne donnerait pas plus de droits à construire que la zone A.

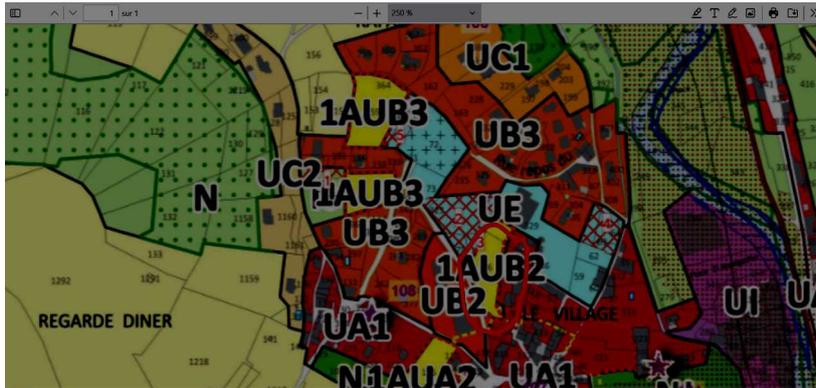
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.10. Contribution @ 228 de M. Eric GAY

Observation :

Nous souhaiterions changer la classification des deux parcelles suivantes (AE76/AE77) qui sont initialement prévue en 1AUB2 pour les passer en NJ , puisque au vu de la proximité des terrains avec les différents logements nous ne souhaitons en aucuns cas les vendre ou y construire dessus , de plus ces deux parcelles contiennent des sources qui alimentent des puits privés



Analyse de l'observation par la CE :

M. Gay, propriétaire des parcelles AE76 et 77 (pour une surface de 4120 m²), est concerné par l'OAP sectorielle de densité "rue Matthieu Gay" qui prévoit 8 logements à l'échéance 6 à 10 ans sur ces parcelles classées en 1AUB2 dans le PLUiH. Il objecte qu'il n'a pas l'intention de vendre ces parcelles ni de construire dessus, et que sur ces parcelles des sources sont présentes, alimentant des puits privés. Il demande un classement en NJ de ces terrains.

Conclusion de la CE :

Un document d'urbanisme dépasse les intérêts privés à court ou long terme. Ce secteur est stratégique pour la commune par sa situation de dent creuse en cœur de bourg, il y a un intérêt général à prévoir une production de logements à cet endroit. Toutefois il est envisageable de différer à +10 ans (5 ans actuellement) en inscrivant comme condition à l'ouverture à l'urbanisation de veiller à ne pas altérer les sources et l'alimentation des sources privées.

A ces conditions, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.11. Contribution @ 270 de M. Jacques GIRODET

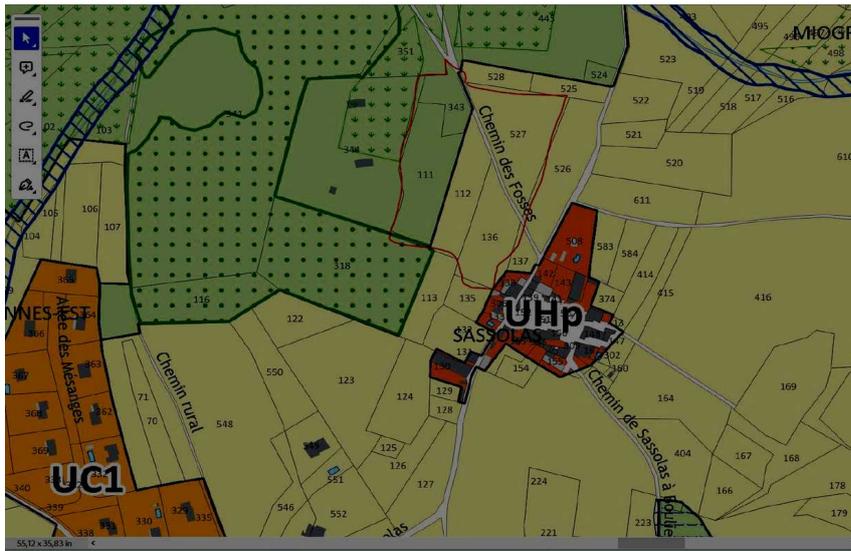
Observation :

Ainsi que j'en ai fait la demande, lors de rendez-vous avec les commissaires enquêteurs, je renouvelle celle-ci pour les parcelles situées au hameau de Sassolas et numérotées 136-112-111-343 et souhaite leur classement en constructible.

Motivation de ma demande:

- proximité du hameau- présence de l'ensemble des réseaux (électricité, eau, assainissement, téléphone).
- exposition plein Sud.
- aucun intérêt agricole de par la nature du sol.

Merci de l'attention portée à ce souhait.



Analyse de l'observation par la CE :

M. Girodet demande le classement de ses parcelles AI 343 et 111 (en zone N EPP dans le PLUiH) et AI 112 et 136 (en zone A dans le PLUiH) en zone constructible. L'ensemble des parcelles fait plus de 1,5 ha, elles se trouvent en dehors du cœur du hameau de Sassolas sur St-Marcel-lès-Annonay. Le propriétaire s'appuie sur la proximité des réseaux et sur le peu d'intérêt agricole de ses terrains. La demande ne s'appuie sur aucun projet de construction, elle paraît peu réaliste compte tenu de la localisation des parcelles et de leur surface.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux est incompatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.12. Contribution @ 317 de M. Christophe de MONTGOLFIER

Observation :

Propriétaire de la parcelle N°0222 d'une surface de 1753 m² je constate que le projet d'OAP est basé sur l'aliénation de la totalité de celle-ci en l'associant à une partie de la parcelle attenante voisine N°0221 d'une surface d'environ 3400 m² afin de créer un « tènement de 2900 m² ».

De plus ce futur tènement viendra se positionner au ras des façades de mon habitation (parcelles N°0225 et 0224 co-imbriquée dans 0223) ainsi qu'au ras d'une partie des façades de l'habitation mon voisin (parcelles N° 0223 co-imbriquée dans 0224) privant donc de fait totalement mon habitation de son jardin actuel ainsi que partiellement celle de mon voisin.

Il est également prévu la démolition totale d'une serre + réservoir d'eau de caractère en vue d'y im-

planter une construction d'un bâtiment R+2 de 8 logements collectifs, soit d'une hauteur d'environ 9m50 à 10m.

L'accès serait effectué en créant une voirie passant dans le jardin actuel de mon voisin, et dans le prolongement de l'impasse du Canal qui n'est pas du tout calibrée pour cela, et qui présente un débouché inadapté et mal sécurisé sur la Montée des Bornes.

Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu en amont de ce projet une concertation avec tous les intéressés, et il n'y a eu de toute évidence aucun déplacement sur place en vue de vérifier le terrain et ses composantes, ce qui explique l'incohérence de ce projet qui en l'état est irréalisable car les conditions à réunir (disponibilité simultanée des 2 parcelles) n'ont quasiment aucune chance de l'être.

De plus il n'est pas fait mention d'un calendrier dans le projet.

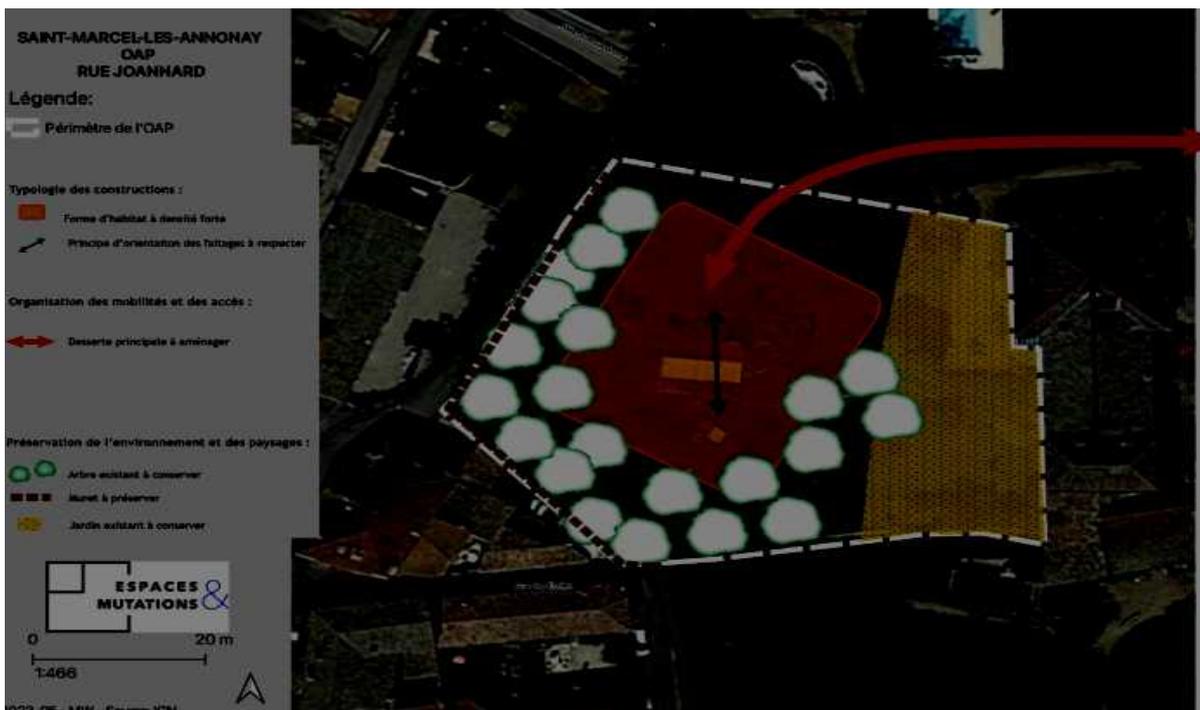
En conséquence de cela je conteste en totalité le projet sous sa forme actuelle qui me paraît en contradiction avec les objectifs avancés.

En revanche je reste force de proposition sous la forme d'une contre-proposition adaptée, cohérente, réalisable, économique, et qui permettra d'atteindre à court terme une partie des objectifs recherchés par la Commune et l'Agglomération : vous en trouverez les éléments en PJ.



Analyse de l'observation par la CE :

Monsieur Christophe de Mongolfier conteste dans sa totalité l'OAP Joannard à St Marcel les Annonay et propose de diviser sa parcelle AE 222 de 1753 m² pour dégager une parcelle de 500m² le long du



chemin de Joannard pour 1 logement.

Conclusion de la CE :

Cette OAP Joannard est contestée par les propriétaires, que ce soit au sud par Monsieur Christophe de Montgolfier ou au nord par ses cousins.

Il n'est pas possible de supprimer une OAP, (projet communal et de l'agglomération) qui permettra de densifier le centre-village (8 logements conformément à la contrainte du PLUiH) tout en conservant la dominante paysagère actuelle du site (voir le schéma de l'OAP ci-dessus).

Il reste possible d'adapter les principes d'aménagements de l'OAP pour intégrer au mieux les enjeux paysagers et patrimoniaux.

Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette observation. Dans ce cas, il n'y a pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5.23.13. Contribution @ 336 de Mme et M. Floriane et Willy MOREL

Observation :

Parcelles AD174-AD175-AD193-AD804-AD806

Nous sommes propriétaires des parcelles nommées ci-dessus et souhaiterions bénéficier de la constructibilité sur ces terrains, sur les parties non concernées par le PPRI.

Une partie de la parcelle AD804 (636m²), difficilement exploitable (car toute en longueur) est déjà constructible. Notre terrain jouxte un terrain constructible ainsi que des terrains où il y a des maisons. Par ailleurs les réseaux passent à proximité, un poteau EDF se trouvant d'ailleurs sur notre terrain. Enfin le terrain est à moins de 300 mètres du « nouveau » centre du village « commerces / arrêt de bus ».

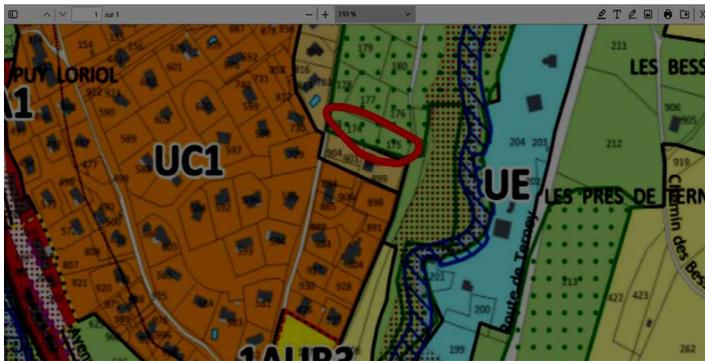
Nous sommes investis dans notre commune : j'ai été membre de l'OGEC (association des parents d'élèves de l'école privée du village) dès l'entrée en maternelle de mon aînée et l'ai quittée à la fin du CM2 de mon troisième enfant. Mon mari est trésorier de l'association des boules depuis 17 ans.

Nos enfants, aujourd'hui majeurs, sont très attachés à Saint-Marcel et participent activement à la vie du village : participation avec leurs groupes d'amis aux différentes manifestations, présence régulière au bar du village lors de matches importants. Ils souhaiteraient s'installer sur la commune et construire leur maison pour faire leur vie dans leur village d'enfance, leur village de cœur.

Aujourd'hui notre village se meurt, on ne voit pas de nouvelles constructions, peu de jeunes familles s'installent, les classes ferment. Pour maintenir un village, il faut des constructions pour les jeunes et également des jeunes qui soient impliqués dans la vie. Notre village ne doit pas devenir un village dortoir.

Notre projet sur ces parcelles serait de construire 4 maisons : une pour chacun de nos enfants et une pour nous. En effet, les enfants sont en train de quitter le foyer, et nous souhaiterions une maison mieux adaptée, en terme de taille et de configuration, afin d'être adaptée à une vie la plus longue possible à notre domicile, à proximité des commerces. Merci.

Parcelles AD 174 et AD 175 :



Parcelles AD 193, AD 804 et AD 806 :



Analyse de l'observation et conclusion par la CE :

La AD 193 de plus de 16 000 m² est concernée par le PPRI. Les parcelles AD 804 et AD 806 sont classées en A pour partie et en N pour le reste.

Les AD 174 et AD 175, d'une superficie de 1036m² et 677 m², qui sont classées en N avec EPP, jouxtent, au sud et à l'est, la zone UC2. Cette zone UC2 (inconstructible) est instaurée afin de limiter l'urbanisation vis-à-vis de la frange boisée. En effet, le massif, représentant un risque feu de forêt, est notamment repéré par la trame EPP (espace paysager à protéger). Les parcelles objets de la demande ne pourront donc pas faire l'objet d'un classement en zone constructible.

Dans ce cas, il n'y a pas de remise en cause le projet de PLUiH.

5.23.14. Contribution @ 341 de Mme et M. Fabienne et Eric CHORON

Observation :

Nous vous sollicitons pour notre demande de classement de la parcelle C 1271 en zone UC2 afin qu'elle soit constructible.

Nous habitons sur la parcelle C 245 qui est attenante à la 1271. Notre maison n'étant pas adaptée (maison à étage, différents niveaux) à des personnes vieillissantes, nous avons le projet d'une nouvelle maison de plain-pied sur la parcelle 1271, afin de pouvoir rester plus tard dans notre commune/quartier de vie.

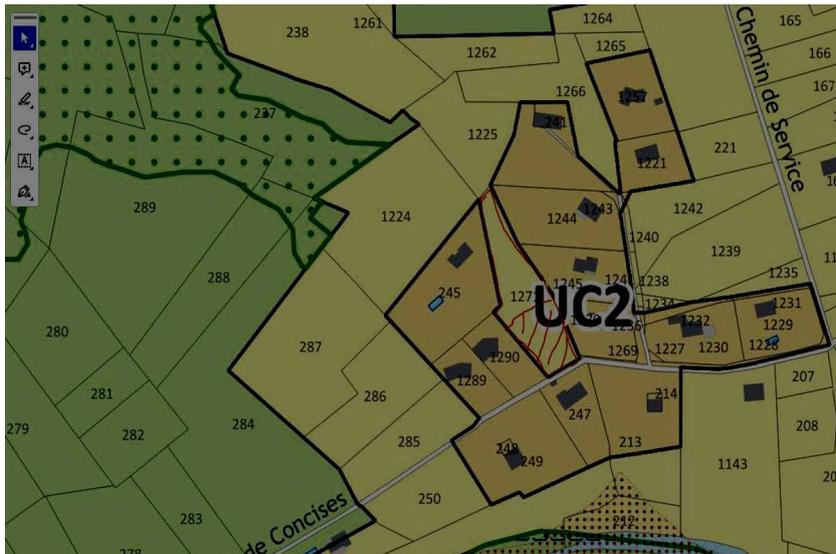
Temps que nous n'aurons pas besoin de cette maison, nous la proposerons à la location pour une fa-

mille.

La parcelle C1271 est entièrement viabilisée (accès direct à la route, eau, électricité, réseau d'eaux usés). Comme vous pourrez le voir sur le document du Pluih mis en pièce jointe, cette parcelle est entourée d'habitations et de parcelles classées UC2.

Afin de ne pas utiliser trop de terrain à la construction, il est possible d'utiliser à cette fin seulement la moitié inférieure de la parcelle (accès à la route). Pour une meilleure compréhension, cette partie a été hachurée en gris sur le plan du Pluih qui est joint à cette demande.

Par ailleurs la moitié inférieure de la parcelle n'a pas un grand intérêt sur le plan agricole en raison d'un sol pauvre et de la présence de rochers en surface.



Analyse de l'observation par la CE :

M. et Mme Choron habitent St-Marcel-lès-Annonay sur la parcelle A245, et sont propriétaires de la parcelle adjacente A1271 non construite (3.225 m²). Cette dernière parcelle représente une enclave dans une zone UC2 bâtie. Les demandeurs souhaitent construire une maison de plain pied pour l'habiter dans le futur (lorsqu'ils seront plus âgés). Mais la zone UC2 a pour objectif de gérer l'évolution des constructions existantes (extension, annexes), permettre le changement de destination sans autoriser la construction de nouvelles habitations.

De plus, sur ce secteur s'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCOT des Rives du Rhône.

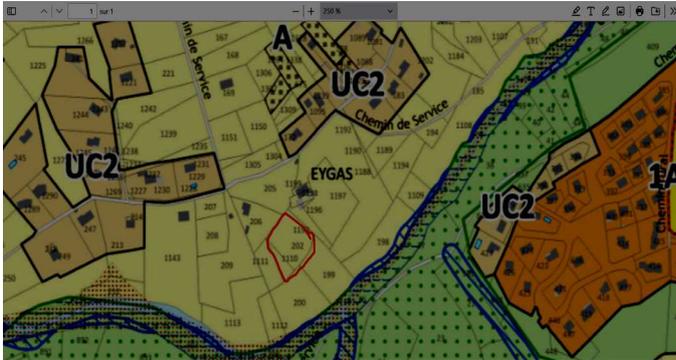
Conclusion de la CE :

Une suite défavorable est apportée à la demande de classement en zone constructible de la parcelle C1271. Dans ce cas, il n'y aura pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5.23.15. Contribution R 372 de Mme et M. Martien et Jean-Paul MAYARD-GAY

Observation :

Nous souhaiterions avoir les parcelles C202 et C1110 section C constructibles UC2. Elles sont actuellement en zone agricole.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont en zone A, assez éloignées des zones UC2 du Hameau des Eygas.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.23.16. Contribution R 375 des Consorts PRIMET

Observation :

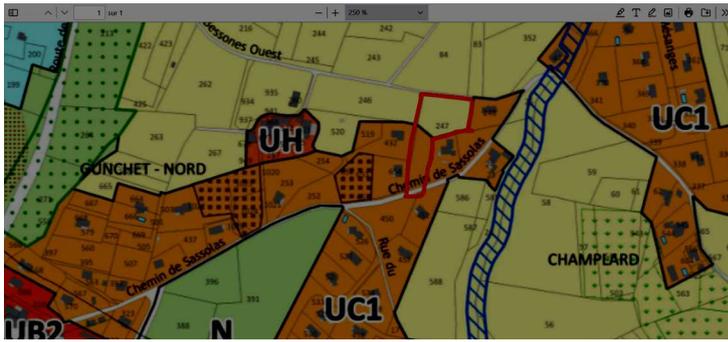
Les consorts Primet demandent le rattachement de la parcelle AD247 dans sa totalité à la zone UC1 située sur la commune de Saint Marcel les Annonay.

A savoir qu'un certificat d'urbanisme a été délivré pour cette parcelle, demandé à Monsieur Serce Sébastien (CU 0726523A0026 LE 2/11/2023).

Ce même terrain a été expertisé et évalué comme étant constructible selon le PLUiH valable jusqu'en janvier 2025 par monsieur Frédéric Pernon, expert évaluateur près de la cour d'appel de Nîmes.

En espérant que notre demande soit prise en considération

PJ document d'implantation de la construction projetée et certificat d'urbanisme.



Analyse de l'observation par la CE :

La partie nord, classée en A, est celle qui reçoit tous les réseaux par le Chemin des Prés au nord. Il serait intéressant de tout intégrer à la zone UC1 afin de pouvoir construire sur la partie viabilisée. Mais elle se situe au hameau de Gunchet Nord.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, sur ce secteur s'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCOT des Rives du Rhône. Une suite défavorable sera donc apportée à la demande de classement en zone constructible de la totalité de la parcelle AD247.

Mais, en parallèle, si l'autorisation d'urbanisme délivrée est en vigueur, rien ne fait obstacle au dépôt d'un permis de construire jusqu'à la fin de validité, même si le classement est en agricole d'une partie de la parcelle. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 24. TALENCIEUX

5. 24. 1. Contribution @69 de M. STINMESTE Florent.

Observation :

Je suis le propriétaire du terrain B0178 situé sur la commune de Talencieux lieu-dit Piochon. Cette parcelle à ce jour, est constructible et j'apprends que le PLU va modifier l'affectation de cette parcelle que j'ai reçue en donation et partage devant notaire le 31 juillet 2017, pour devenir terrain agricole.

Le terrain ne peut plus être agricole, il est entouré de nombreuses habitations, et selon

l'arrêté du 27 décembre 2019 de la Chambre d'agriculture, le traitement des cultures doit respecter une distance par rapport aux habitations de 10 mètres. Le terrain fait environ 22 mètres de large entre deux maisons (voir photos). L'agriculteur qui y cultivait de la vigne, a rédigé une lettre que je joins pour attester de cette situation. De plus mes parents ont fait le partage équitable entre ma sœur et mon frère, devant notaire, et j'ai reçu ce terrain constructible, vous comprendrez que le changement imposé par le nouveau PLU ne peut pas être entériné et que cette modification n'est pas acceptable pour les raisons que je viens de vous partager.

Pour plus de précisions, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question.

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle B 178 de 1610 m² plantée en vignes est classée en zone AV. Le Conseil municipal a demandé dans sa délibération que la parcelle B 178 revienne en zone constructible car son implantation entre 2 parcelles construites génère des nuisances et entraîne l'application de l'OAP franges urbaines et agricoles.

Analyse de l'observation par la CE :

Parcelle classée en AV. Largeur de 25 m. Comme il y a des habitations de chaque côté et que la distance de la limite des parcelles est de 10 m pour respecter la zone de sécurité pour les traitements, le fermier ne veut plus la cultiver. La parcelle deviendra une friche. Le Conseil municipal a demandé dans sa délibération que la parcelle B 178 revienne en constructible. Pb de la zone de traitement phytosanitaire des vignes.

Conclusion de la CE :

Cette parcelle ne restera pas exploitée en Vigne à cause des difficultés liées aux traitements phytosanitaires. La limite « Franges urbaines et agricoles » pourrait être déplacée à l'Est pour que la parcelle B 178 soit intégrée à la zone UC1. Cet ajout de 1610 m² en zone constructible pourrait être compensé dans le cadre des surfaces remises en zone A ou N.

La CE recommande que le règlement graphique intègre cette modification.



5. 24. 2. Contribution R159 de M. SEIGNOVERT Florian.

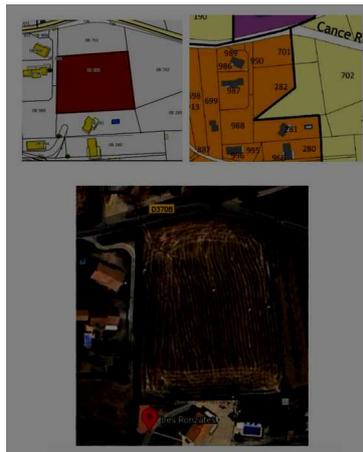
Observation :

Je souhaite construire 2 maisons locatives + dépôt parcelle B701 B282 sur la zone UC1. Le permis sera déposé au plus tard fin juillet 2024.

Analyse de la commission d'enquête :

M. SEIGNOVERT Florian est propriétaire de deux parcelles à Talencieux. La B 701 de 2240 m² et la B 282 de 4550 m². Ses parcelles sont en partie classées en zone UC1 donc constructibles. Sur la partie UC1 il projette une maison jumelée, et un hangar sur la partie en zone A. Les contributions relatives à Talencieux doivent être croisées avec les avis rendus par le SCoT et la DDT. Pour information, le règlement de la zone A n'autorise pas la construction de hangar non lié à une exploitation agricole.

Le SCOT ainsi que la Chambre d'Agriculture proposent que ces deux parcelles soient en totalité en zone A. En effet, le tracé de cette zone UC1 sur ces parcelles n'a pas de justification puisque ces 2 parcelles sont en dehors de l'enveloppe urbaine et cultivées. La CE propose donc un classement de la totalité de ces deux parcelles en zone A. Ce qui permet de récupérer plus de 2 000 m² en zone agricole.



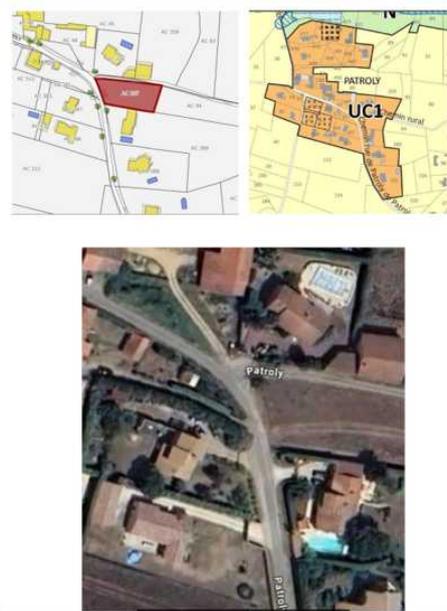
Conclusion de la CE :

La CE recommande que les parcelles B701 et B282 soit classées intégralement en zone A. Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUîH

5. 24. 3. Contribution R 160 de MM Coulaud

Observation : parcelle AC107, je suis en cours de vente de ce terrain pour construire. Il est en zone UC1. Le commissaire d'enquête nous dit que le terrain reste constructible pendant 15 ans et la mairie nous dit qu'il y a une réserve dessus et qu'il pourrait ne plus être constructible.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle AC 107 de 1120 m² est classée en zone UC1 commune de Talencieux.



Conclusion :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

4. 24. 4. Contribution @252 de EXBRAYAT Pierre.

Observation : Je suis jeune agriculteur à Talencieux, installé depuis 2019 avec 2.5 ha de vignes (vendange livrée à la cave de St Désirat). En 2021 suite à une restriction de zone, moins de 1 ha de mes vignes est resté en zone AOP. J'ai dû me diversifier pour m'assurer un revenu complémentaire. La culture du CBD, qui peut se faire sur une petite surface, m'a paru pertinente. Je me suis donc lancé en 2021 dans cette culture sur 0.5 ha. Dès la 1ere année j'ai été confronté aux problèmes du séchage : problème d'espace, de ventilation, de moisissure, d'odeur.... En 2022 j'ai donc fait construire un hangar agricole (permis de construire N°PC 07317 22 A0004). Mais un autre problème est alors apparu au cours du séchage et de la transformation de la récolte : le problème du vol. Les fleurs de CBD sans THC, donc sans effet psychotrope, ont la même apparence et le même parfum que le cannabis avec THC. Cette ressemblance attire la convoitise. Je suis donc confronté à des problèmes de tentatives de vol. Je suis obligé de surveiller mon hangar pendant les périodes de séchage et de la transformation des fleurs qui durent environ 6 mois. Face à ce problème, j'ai installé une caravane à côté du hangar pour assurer une présence de jour comme de nuit. J'ai amené à mes frais l'électricité et l'eau sur la parcelle. Mais la caravane ne peut pas être une solution pérenne.

Aussi je demande l'autorisation de pouvoir bâtir un « logement de fonction agricole rendu nécessaire par des impératifs de permanence sur le site » afin de vivre décemment, donc de pouvoir poursuivre cette culture nouvelle et prometteuse qui m'est devenue indispensable en termes de revenus agricoles.

Analyse de la commission d'enquête : La parcelle de Monsieur EXBRAYAT est classée en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet

impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Le problème rencontré par M. EXBRAYAT n'est pas lié au PLUiH mais découle de la doctrine définie par la chambre d'agriculture et l'Etat qui conditionnent la construction d'une habitation à une présence permanente liée à l'élevage. Ce sujet pourra toutefois être abordé par la CDPENAF à la demande de Mr Exbrayat.

Analyse de l'observation par la CE :

M. Exbrayat est cultivateur à Talencieux et exploite la parcelle AD57 de 2740 m2. Il y produit du CBD qui nécessite sur 6 mois de l'année une surveillance constante et demande la possibilité d'avoir un logement de fonction (actuellement il utilise une caravane pour laquelle il a amené l'eau et l'électricité).

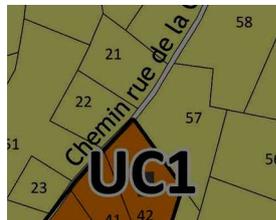
En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Le problème rencontré par cet administré n'est pas lié au PLUiH mais découle de l'analyse de l'État qui considère que la réalisation dde logements de fonction liés à l'exploitation agricole est illégale

Conclusion de la CE :

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

EXBRAYAT TALENCIEUX AD 57

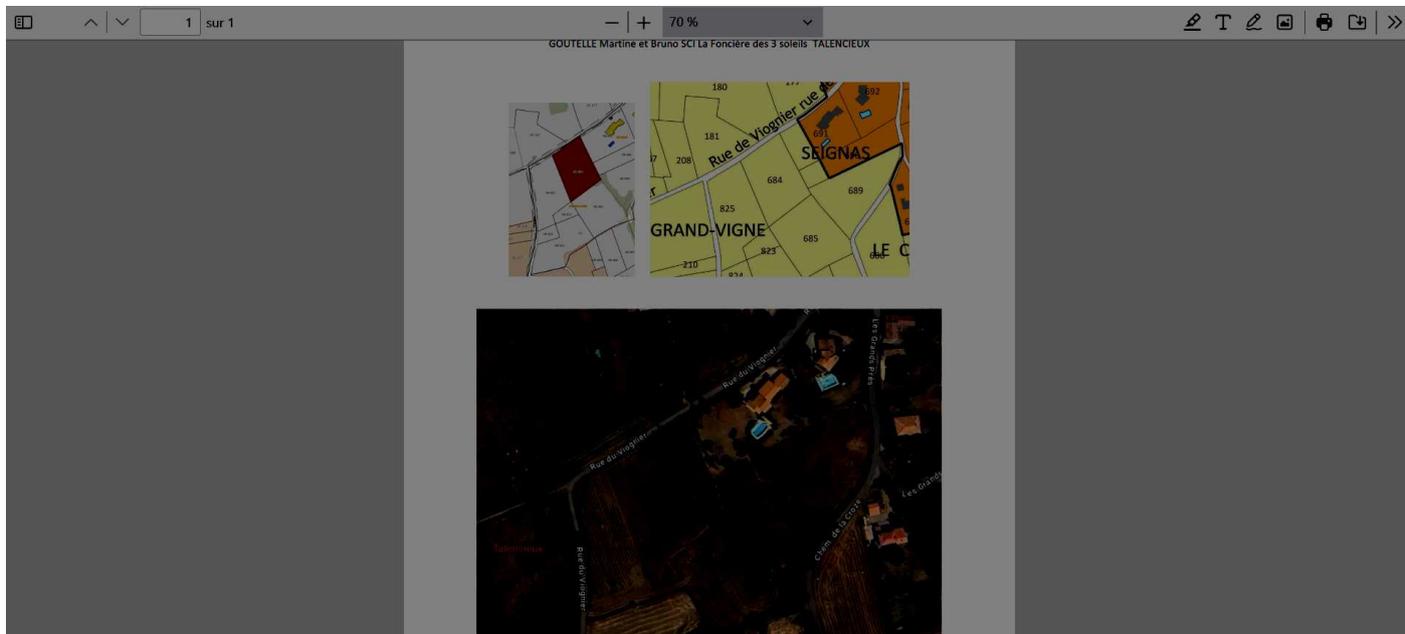


5. 24.5. Contribution E 329 de M. Bruno GOUTELLE

Observation :

Nous vous prions de trouver ci-joint courrier d'observations sur 2 pages, accompagné de 14 annexes.

Vous remerciant de bien vouloir nous en accuser réception et restant à votre disposition,



Analyse de l'observation par la CE :

Mme et M. GOUTELLE demandent que leurs parcelles restent constructibles, elles sont classées en zone A dans le projet de PLUiH. commune de TALENCIEUX.

Dans leurs courriers et les annexes ils demandent la constructibilité :

- pour le solde des parcelles B691 de 3550 m² avec un bâti de 262 m², la B690 de 2405 m², dont une partie passe en zone A et la B 689 de 4035m² qui est en A,
- pour les parcelles B684 de 3538 m², B 823 de 617 m² et B 825 de 3919 m², pour le compte de la SCI La Foncière des 3 Soleils, qui sont en A.

Après avoir examiné le cadastre, le règlement graphique soumis à l'enquête publique et la photo aérienne, il apparaît que ces terrains, dans une grande partie, ont une vocation agricole.

Conclusion de la CE :

Pour les parties des parcelles en A sur les B 691, B 690 et B 689, ainsi que pour les parcelles B 823, B 825 et B 825, en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.25 THORRENC

5.25.1. Contribution E 60 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL

Observation :

Je viens de consulter le projet de PLUIH d'Annonay Rhône Agglo concernant la commune de THORRENC.

Je constate qu'une partie de la parcelle A610 dont je suis propriétaire est constructible alors que les parcelles A607 et A611 dont je suis propriétaire également ne le sont pas. Le morceau constructible, d'une largeur de 5 mètres, ne peut pas accueillir une construction.

Par conséquent, je demande que la totalité de la parcelle A610 n'apparaisse pas constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Les parcelles A 607, A610, A611 ne sont pas constructibles, sauf le chemin d'accès à la parcelle A610 qui fait la liaison entre les parcelles A 588 et A 549. Il n'apparaît pas de justification réelle à cette demande de déclassement.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.25.2. Contribution E 61 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL

Observation :

Je constate que les parcelles A 551 et A 550 d'une surface de 48 m², dont je suis propriétaire, sont constructibles. Ces deux parcelles ne pouvant accueillir une construction, je demande qu'elles ne soient pas constructibles.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont en bordure de voie. Il n'apparaît de justification réelle à cette demande de déclassement, car elles peuvent faire un tout avec les parcelles adjacentes.

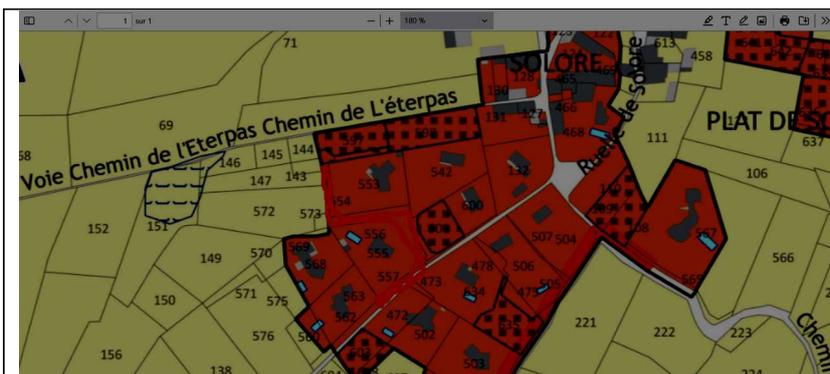
Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.25.3. Contribution E 62 de M. Franck CHOMETON pour M. Jacques MICAL

Observation :

Je viens de consulter le projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo concernant la commune de THORRENC. Je constate que le chemin situé entre le lot A 555, A 556 et A 557 et les parcelles A 542 et A 553 est constructible. Le chemin A 554 est également constructible. Ne pouvant accueillir une construction, je demande que ces deux chemins ne soient pas constructibles.



Analyse de l'observation par la CE :

Souhaite que les parcelles A 554, A 556 et A 557 classées en zone constructible UB3 à Solore et supportant chemin et parties de voirie ne soient pas constructibles. Il n'apparaît pas de justification réelle à cette demande de déclassement.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.25.4. Contribution @ 151 de M. Rémi LHOTELLIER

Observation :

Sur la commune de Thorrenc, l'emplacement réservé 3 recouvre le tracé de l'ancienne voie ferrée.

Sur le périmètre de cet ER 3, il serait nécessaire de supprimer l'espace paysager à protéger ainsi que les pelouses sèches, l'emprise de l'ancienne voie ferrée étant déjà anthropisée.

Analyse de l'observation par la CE :

Cet emplacement réservé traverse toute la commune de Thorrenc, en zone N avec EPP ou « Pelouses sèches ». Les prescriptions associées à la trame EPP sont en contradiction avec l'existence de la plate-forme de l'ancienne voie ferrée. Elle remet en cause par ailleurs la réalisation de l'aménagement de la Via Fluvia. Si des abatages d'arbres, même modestes et raisonnés, devaient intervenir pour l'aménagement de la Via Fluvia, la trame EPP viendraient empêcher cette nécessité. Il s'agit d'un aménagement doux sur un tracé ancien (ancienne voie ferrée). Le contexte paysager ne s'en trouverait pas dégradé : l'objectif est bien de préserver les grandes masses boisées.

Conclusion de la CE :

La CE d'enquête recommande que l'EPP soit supprimé sur la partie « ferroviaire » de l'ER 3.

Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5.25.5. Contributions R 163, @ 323 et C 430 de M. Thierry DUPASQUIER

Observation :

Demande que la parcelle B283 reste en zone agricole pour la partie non boisée.

il réitère sa demande de rendre constructibles les parcelles B339, B732, B281 et B283



Analyse de l'observation par la CE :

Mme DUPASQUIER Marie Madeline et son fils DUPASQUIER Thierry demandent que la partie non boisée de la parcelle B283 de 19 600m² reste en zone A. Elle a été classée en N. Le classement en zone N d'une partie de la parcelle n'empêche pas qu'elle soit cultivée, cette modification n'apparaît donc pas nécessaire.

Pour les parcelles 281/283 : le chemin de Marsou constitue une limite franche à l'urbanisation.

La parcelle 732 est en discontinuité avec l'enveloppe bâtie

Conclusion de la CE :

Les parcelles B339, B281 et B732, au hameau des Fromentaux sont classées à bon escient en zone A. En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux est incompatible avec le SCOT.

Ainsi, cette observation ne remettra pas en cause le projet de PLUiH.

5.25.6. Contribution @ 314 de Mme Françoise TOCHE née BERNARD

Observation :

Propriétaire d'un terrain (parcelle 708 section B) chemin de Marsou au lieudit OZAS, sur lequel j'avais obtenu un PC n°321 02A 0004, mais suite à des problèmes de santé, le projet avait été abandonné. Plus tard en 2017, Mr le Maire nous avertissait que le PLU allait changer et nous conseillait de lotir notre terrain, chose faite en 2018 (moyennant 3480 euros). Depuis les deux lots sont à la vente, mais les acquéreurs potentiels sont dans l'attente pour donner suite à l'achat. Je précise que l'eau et l'électricité ont été raccordées au terrain.

D'autre part les 2 lots ont été divisés en 2 : une partie constructible et l'autre déjà en zone verte. Vous comprendrez que le fait de rendre mon terrain sans valeur me privera d'une partie de ma retraite. Ci-joint le plan du géomètre avec les 2 lots.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle B 708 a été divisée en 4, mais ces parcelles ne bénéficient pas d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

Cette parcelle est classée en zone N est pour l'essentiel boisée. D'autre part elle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.25.7. Contribution @ 412 de Mme Gaelle MICAL

Observation :

La parcelle A602 sur la commune de Thorrenc de 18 M2 est constructible sur la carte PLUiH. Cette parcelle est prévue pour l'élargissement de la route (à la demande de la commune). Merci de la passer en non constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Mis à part un aspect fiscal, il n'y a pas de justification réelle pour déclasser une parcelle de 18 m² qui servira peut-être à élargir la route, le projet n'étant pas matérialisé par un emplacement réservé.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.26 VANOSC

5.26.1. Contribution @16 de M. Fabrice MANDON

Observation :

J'ai acheté cette ancienne ferme en 1996 que j'ai restaurée, c'est ma résidence principale

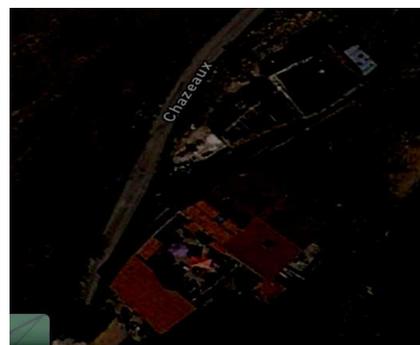
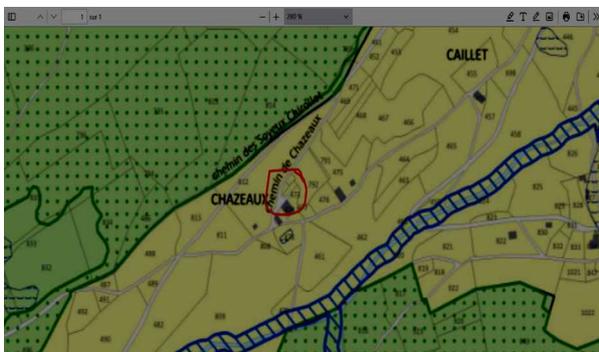
Comme vous pouvez le voir sur la photo de 1997 il y avait un toit sur la grange de derrière.

Celui-ci a dû tomber progressivement dans les années 2000

Durant la période COVID j'ai décidé de commencer à remettre un toit et donc aujourd'hui il y a un toit sur cette grange mais elle a été déclarée en "ruine "

Je suis à la retraite depuis un an, je suis aussi éleveur de mouton (cotisation au GDS), j'avais l'intention de réaliser un petit gîte dans cette grange de 70 m²

Comment puis-je faire pour régulariser la situation ?



Analyse de l'observation par la CE :

Quand cette grange a-t-elle été déclarée comme "ruine"? M. Mandon a-t-il déjà effectué des démarches pour demander une autorisation de remise en état de cette grange (puisqu'il a déjà remis un toit)?

La photo aérienne montre qu'à cet emplacement, il y avait les murs d'une bâtisse (grange). Si Monsieur Mandon a refait le toit comme il me l'a montré sur une photo, il semble que ce bâtiment coche les conditions du SCOT pour demander un changement de destination.

Conclusion de la CE :

Il est possible d'identifier la bâtisse comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination si celle-ci correspond aux critères du SCOT. Si l'état de ruine n'est pas avéré, cela pourra être constaté au moment du passage en CDPENAF lors de l'instruction de la demande future de changement de destination du pétitionnaire.

L'identification d'un changement de destination devra répondre également aux conditions pour palier au risque feu de forêt et à la non atteinte d'une activité agricole.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.26.2. Contribution @265 de Mme Marie-Paule GAI

Observation :

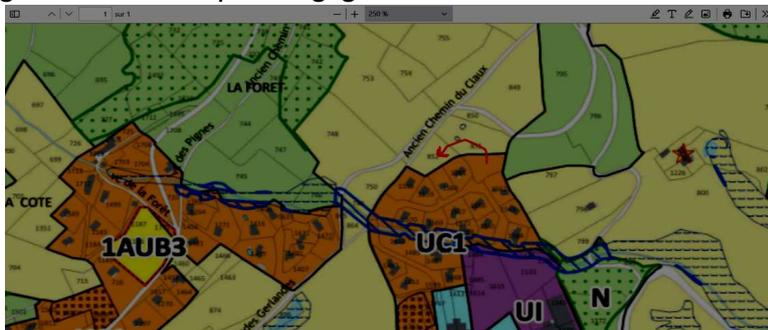
Ces deux parcelles ont fait l'objet d'un aménagement (découpage en deux lots) avec cession à la commune d'une parcelle d'environ 95 m² pour assurer la liaison entre les 2 lots et la voirie du lotissement communal "LES ACACIAS"

La participation financière pour les raccordements divers ont été réglés au CCAS de VANOSC depuis longtemps.

La déclaration préalable a été acceptée le 27/02/2017 par le maire de VANOSC .

Le projet de PLUiH ne maintient en zone UC1 qu'une faible partie de la parcelle B851 qui est en fait la partie la plus encaissée (vers l'accès cédé à la commune).

Ne serait il pas possible de remonter la limite de la zone UC1 pour assurer aux 2 lots envisageables une vue plus dégagée et ensoleillée ?



Analyse de l'observation par la CE :

Il y a 7 ans que la SCI du Chemin du Meyve, gérée par les époux GAI, aurait obtenu une autorisation de lotir sur ces deux parcelles de 7 300 m² au total. La partie en UC1 doit correspondre à environ 1 500 m². S'il leur semble préférable de construire sur le sommet des parcelles, il est nécessaire de transférer la partie UC1 de la B 851 sur la B 852 .



Conclusion de la CE :

Il n'y a pas d'accès à la parcelle 852, alors que l'accès à la parcelle 851 existe par la voirie du lotissement. En conséquence, il ne sera pas donné suite à cette demande. Dans ce cas, il n'y a pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5.26.3. Contribution @ 266 de Mme Marie-Paule GAI

Observation :

Un lotissement a été créé sur les parcelles 1535/1536/1537, l'autorisation a été signée le 14 mai 2007 N° LT0733307A8001

Le lot N°1 a été vendu le 9/08/07

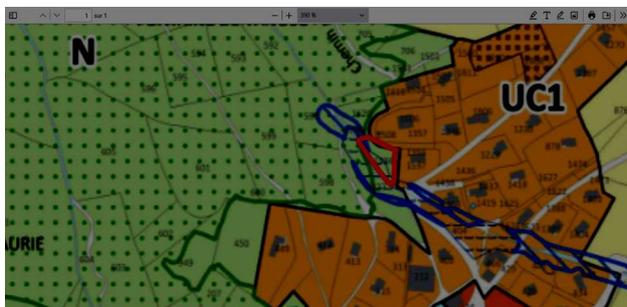
Le lot N°2 aurait pu être cédé en 2023 mais les restrictions des autorisations de construire en raison du manque d'eau ont empêché la signature.

Aujourd'hui le projet de PLUiH a classé ce lot en zone humide non constructible alors qu'il est loti et desservi par une voie privée comme le reste des constructions avoisinantes.

Certes un petit ruisseau (dit de la cote) constitue la limite basse avec un terrain appartenant à la commune.

Lors des derniers épisodes cévenols la largeur du ruisseau ne devait pas dépasser 0.50 m .En période normale il est le plus souvent à sec.

Ne serait-il pas possible de revenir sur ce projet de classement en zone humide, et de permettre une construction qui de toute façon ne pourrait être réalisée que sur la partie haute du lot bordant la voie d'accès privée ?



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle B 1536 est située en zone N avec une partie ouest en zone humide.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.26.4. Contribution @ 389 de Mme Nicole DESMARTIN

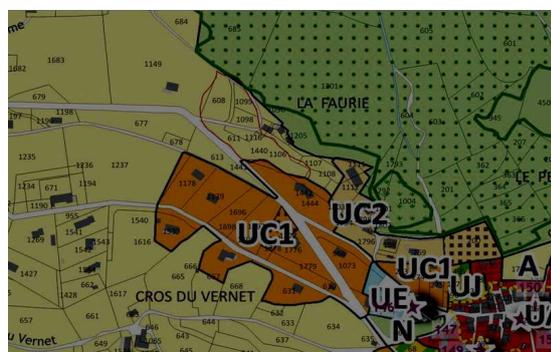
Observation :

Je suis Mme Desmartin Nicole je possède des terrains sur la commune de Vanosc, numéros : 1095, 1098, 1097, 608, 611 et 1440

j' i consulté le PLUIH, à ma grande surprise mes terrains ne sont plus constructibles. Je ne comprends pas pourquoi, ils sont aux portes de Vanosc, au bord de route avec électricité et eau à proximité.

Que vais-je faire de toutes ses prairies, un champ de broussailles aux abords du village. Nous sommes retraités nous ne pouvons plus entretenir, pourtant on oblige pour risque d'incendie tout autour il y a des maisons.

Réduire des terrains constructibles c'est la désertification du village, plus de commerces plus d'école et réduire l'installation des jeunes ménages qui font toutes l'animation de notre val-



lée. Quel héritage je vais laisser à mes enfants et petits-enfants. Je demande à revoir ce dos

Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont classées en A, au hameau de La Faurie. Compte tenu de la localisation de ces terrains en bordure de hameau et de l'absence de projet la demande n'est pas compatible avec la règle du SCOT qui interdit l'extension des hameaux. Ces parcelles sont situées en lisière de boisement, elles sont donc concernées par le risque feu de forêt.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.26.5. Contribution R 424 de Mme Nadine GAGNERE

Observation :

Madame Gagnere est venue pour des parcelles situées à Vanosc B1704 – B1706 ; Elles sont classées en zone UC1 constructible. Sur ces parcelles peuvent être construites 3 maisons. Ainsi que pour la B 1708.

Analyse de l'observation par la CE :

Les parcelles B 1704 et B 1706 sont classées en UC1. La B 1708 est en N.



Conclusion de la CE :

Pour les parcelles B 1704 et B 1706, le projet est conforme au projet de PLUiH.

Par contre, pour la B 1708, en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

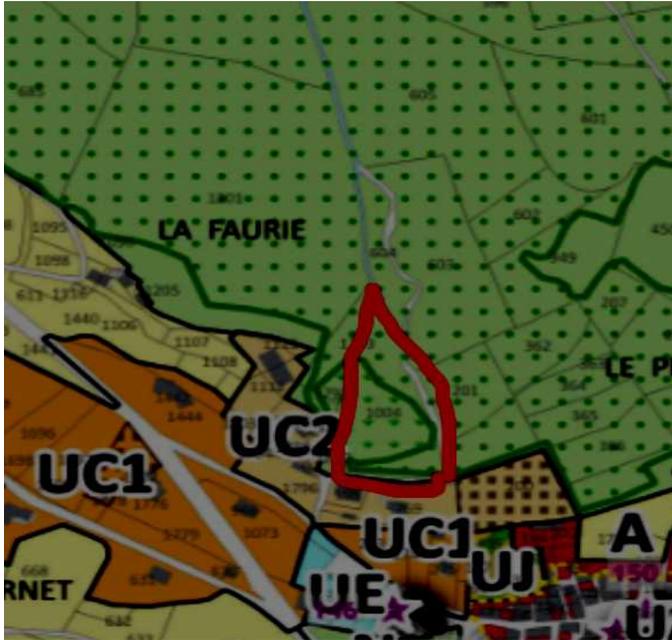
5.26.6. Contribution R 437 de M. Jean PATOT

Observation :

Concernant la parcelle 1004 (zone N), un chemin passant de part en part au bas de cette parcelle isole une partie basse d'une partie haute avec "carrières" en partie haute.

Je demande, comme déjà demandé lors de réunions antérieures, la constructibilité de cette partie (peu étendue d'ailleurs +/- 3000m²) car ne gênant pas le côté naturel de cet espace il serait judicieux d'aller voir sur place car autorisation a été donnée pour agrandir un chemin

(en rognant sur cette parcelle 1004) et autoriser la construction d'une nouvelle maison (en dessous) à voir ou à vous entendre sur le sujet.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle B 1004 de 3815 m², classée en N + EPP (un massif boisé concerné par le risque feu de forêt). Le règlement des zones N interdit la création de nouvelles habitations. Il n'est pas souhaitable d'ajouter de nouvelles constructions en zone de danger afin d'éviter toute confrontation de la population au risque. Le classement en zone U de cette parcelle ne paraît donc pas possible.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27 VERNOSC LES ANNONAY

5.27.1. Contribution @12 de Mme et M. Corinne et Denis SOUVIGNET

Observation :

Suite à la rencontre avec le commissaire enquêteur le mardi 14 mai 2024 au château de la

lombardière.

Origine notre parcelle B152 située commune de Vernosc les Annonay, 478 rue du colombier avait été partagée en 2 zones lors du passage du POS en PLU, après demande d'explication avec les élus en poste à ce moment, aucun argument n'a été avancé, et la réponse a été que cela était une erreur matérielle, et ferait l'objet d'une correction au PLU.

Cependant malgré plusieurs tentatives de correction, la situation a perduré et nous avons dû recourir à un avocat, et à l'engagement du Président de l'agglo, pour qu'une modification au PLU de Vernosc soit faite en 2019 (Modification simplifiée N° 1 du PLU approuvé par le conseil communautaire du 24/09/2019 CC-2019-314).

Nous constatons aujourd'hui que dans le projet graphique du PLUIH notre parcelle B152 devenue B1747 (dépose de DP division en vue de construire) serait classée en zone A, nous vous demandons de bien vouloir rétablir le classement initié lors de la correction du PLU en 2019 et plus particulièrement motivé à cette occasion.

Par ailleurs et sur les conseils du Vice Président de l'Agglo en charge de l'urbanisme et le chargé de mission PLUIH rencontrés en réunion d'information PLUIH, nous avons déposé en 2019 une DP (N° DP 07337 19 A0039) prorogée en 2022 et 2023. De plus toujours sur les conseils des responsables du Sce Urba / ADS, nous venons de déposer en novembre 2023 un projet de construction sur cette parcelle B1747, afin de consolider le classement de celle-ci en zone UC, PC approuvé le 30/11/2023 par le Maire de Vernosc (N° PC 07337 23 A0023).

Aussi, nous vous demandons de rétablir en zone UC la parcelle B 1747 dont la destination future est la construction d'un projet d'habitation.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle B 1747 de 1 339 m² est classée en A mais un PC a été délivré le 30/11/2023 par le Maire de Vernosc (N° PC 07337 23 A0023). Il s'agit donc d'une régularisation.

Conclusion de la CE :

A l'issue de la validité du PC accordé le 30/11/2023 ou de la réalisation de la construction, l'agglomération jugera de l'opportunité de reclasser la parcelle concernée dans une autre zone à l'occasion d'une évolution du PLUIH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.2. Contribution @ 77 de M. Louis SEUX

Observation :

Suite à notre rencontre avec le commissaire enquêteur en mairie de Vernosc les Annonay le 15 mai 2024, nous demandons que la parcelle D2858 lieudit Blache Soleil reste à aménager.



Analyse de l'observation par la CE :

Parcelle D 2858, à côté de la salle polyvalente et de la cantine en A avec 2 ER ; avec un accès depuis le sud des maisons construites à l'est ; avec tous les réseaux. Emplacement réservé sur une bande nord et ouest. Souhait de mettre en constructible, même pour des services avec les ER.

Conclusion de la CE :

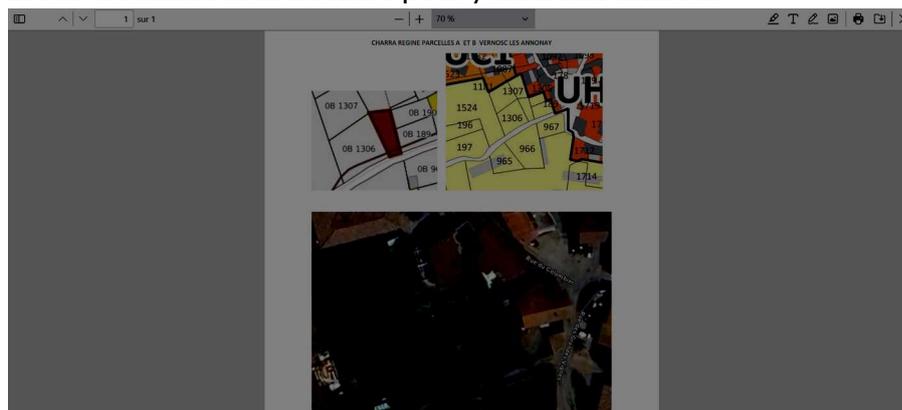
Cette parcelle est grevée par deux ER au profit de la commune : le 6 pour une liaison nouvelle à Blache Soleil et le 12 pour une extension de la salle communale et accès, soit près de la moitié de la parcelle. Lors de la négociation pour l'achat de cette parcelle par la commune, les propriétaires devront faire valoir leurs droits.

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.3. Contribution R 83 de Mme Régine CHARRA

Observation :

Les parcelles B191 B1306 sont classées en zone A. Je souhaiterais que la parcelle B191 de 188m² devienne constructible pour y faire une maison.



Analyse de l'observation par la CE :

Mme CHARRA Régine est propriétaire des parcelles B191 de 188 m² et B1306 de 650 m² sur la commune de VERNOSC les ANNONAY classées en zone agricole dans le PLUiH. Sur la parcelle B 191 Mme CHARRA veut y construire une maison, or, les deux parcelles sont en zone A inconstructibles en périphérie de Midon qui est un hameau pour lequel les extensions ne sont pas possibles en application du PADD et en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.4. Contribution R 107 de M. Denis CLEMENSON

Observation :

Notre maison a été construite en 2018 sur les parcelles D2779 et D2782 sur un terrain étroit et nous n'avons pas pu faire autrement que d'être côté nord en mitoyenneté.

De ce fait, pour deux raisons :

- la première : réalisation d'un enrochement (H2m)
- la deuxième : récupération des eaux usées et par la même profiter d'une vue exceptionnelle sur 180°

Nous avons donc de disponible, en terrain aménagé, qu'une bande, en moyenne de 3 à 5 m sur toute la longueur de ce terrain (uniquement)

Notre lieu de vue, salle à manger, salon, cuisine, chambre et terrasse plus piscine sont à la merci des vis à vis.

C'est pour ces différentes raisons que nous ne sommes pas contre la construction de ce lotissement mais contre les hauteurs des bâtiments prévus dans le pluih.

Analyse de l'observation par la CE :

Mme et M. Clemenson sont propriétaires des parcelles D 2779 (4m²) et D 2782 (1041 m²).
Devant chez eux, OAP « Les Melzasses » sur plus de 5 000m² sur les parcelles D 1659 et autour. Sont très inquiets pour la hauteur des constructions (R+1 = 7 mètres) qui risquent de leur masquer complètement la vue.

Conclusion de la CE :

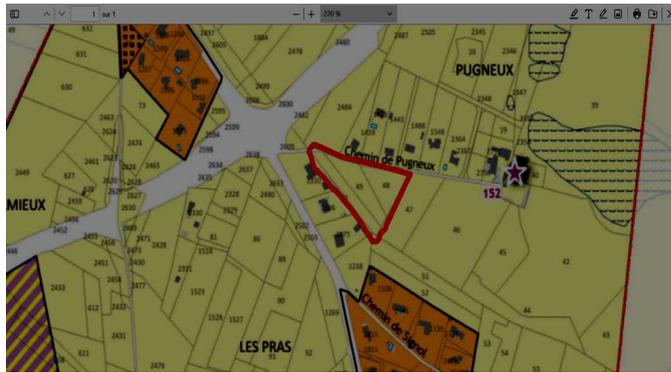
En zone UC1, il est prévu que la hauteur maximum des constructions soit de 7 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres au faitage, soit un maximum de R+1. Les constructions pourraient être d'une hauteur inférieure. Il sera nécessaire qu'ils soient vigilants au niveau du permis d'aménager ou du PC, car l'OAP est une orientation et elle peut être adaptée dans le détail de réalisation. Cette observation ne remet donc pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.5. Contribution R 108 de Mrs Daniel et Laurent DIGONNET

Observation :

Concerne les parcelles OA48 OA49 OA50, demande qu'elles redeviennent constructibles comme elles l'étaient classées dans le PLUiH précédent 5800m².

recours si n'obtient pas satisfaction.



Analyse de l'observation par la CE :

Reçu en permanence avec son frère, propriétaire lui aussi. Est agriculteur à Vernosc et souhaite vendre du terrain. Leurs parcelles, au hameau de Pugneux, qui étaient en zone constructible, sont déclassées en A, même entourées de constructions, de plus, le terrain n'a aucune valeur agricole, ce n'est que du rocher, mais les terrains sont assez éloignés de la zone UC1.....

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible

avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.6. Contribution R 109 de Mme Patricia PAUZE

Observation :

Parcelle A59 Pugneux.

parcelle en indivision classée en zone A dans le projet PLUI mais demandons de la passer en constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est séparée de la zone UC1 par la parcelle A 60, en A aussi.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.7. Contribution @ 116 de M. Eric COMBE

Observation :

Je constate en regardant la carte du PLUIH en ligne, que les parcelles du lotissement LE MACAVA (avec un PA et DAAC):

N 3142 N 3124 N 3121 N 3122 N 3125 N 3143 ces parcelles devraient être en UC1.

Merci de rectifier



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles D 3122, D 3125, D 3143 sont intégrées dans un Permis d'Aménager PA 00733718A0003 accordé en 2018 et le certificat de conformité a été délivré le 30 11 2023. Or elles sont classées en N. comme d'autres parcelles voisines du lotissement (D 3143 et D 3124+ D 3121) qui ont fait l'objet d'un PC et ont été construites.

Conclusion de la CE :

I

Après consultation de la photo aérienne, plusieurs constructions nouvelles sur des parcelles classées N au projet de PLUiH ont été édifiées sur les parcelles D 3142(750m²), D 3121(424m²) et D3124 (265m²) (mais également D 2733(1956m²) classée en zone A qui ne fait l'objet de cette contribution).

Les parcelles D 3122(353m²) D3125 (372m²) et 3143(216m²) constituent le reliquat foncier du permis d'aménager de ce secteur et semblent construites puisqu'un certificat de conformité a été délivré le 30/11/2023. L'ensemble de ces parcelles représentent un total de 4336m² qui n'a pas été appréhendé ni par l'agglo, ni par la commune dans le processus de détermination de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Il y a donc erreur sur le classement de ces parcelles qui n'est pas défendable face au traitement des autres parcelles du secteur classées en UC1, qui faisaient partie d'un permis d'aménager.

En conclusion, la CE recommande que les parcelles D 3142(750m²), D 3121(424m²), D3124(265m²), D 3122(353m²), D3125(372m²), D3143(216m²) et D 2733(1956m²) soit un total de 4336m² soient classées en zone UC1 dans le règlement graphique.

Cette modification sera opérée avant l'approbation du PLUiH.

5.27.8. Contribution @ R 119 de Mme Mireille CARCEL

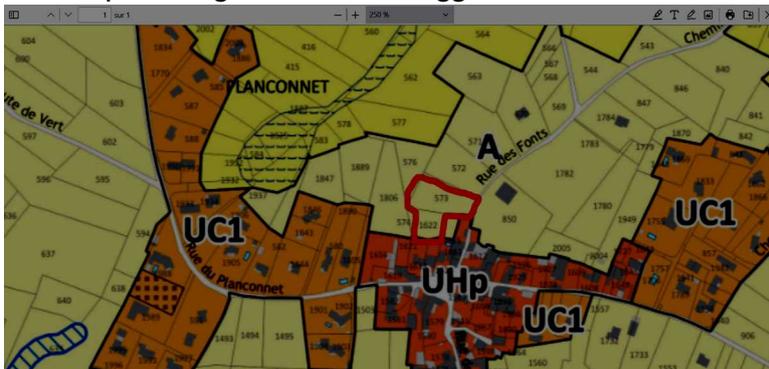
Observation :

Nous sommes propriétaires en indivision de deux terrains contigus (cadastrés C1622 et C573 situés au hameau de Vert d'une contenance de 920 et 1982m²)

Ces parcelles sont situées au cœur du hameau en limite de zone UA et desservies en eau, électricité et assainissement en limite de propriété, en bordure de la route des Fonts, à 40 mètres de la place, cette voirie bien qu'étroite, comme toutes celles du bourg, est utilisée par les riverains et les matériels agricoles.

Lors de la révision générale du PLUS ces terrains n'avaient pas été classés en raison de leur rattachement à l'exploitation agricole voisine or, celle-ci n'est plus existante depuis plusieurs années le fermier étant retraité.

Nous sollicitons leur classement en zone constructible, notre démarche nous paraît justifiée compte tenu des caractéristiques énoncées ci-dessus et des autorisations délivrées pour des terrains plus éloignés de la zone agglomérée.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles, au nord du hameau de Vert (cf. plan dans la demande), sont contiguës à la zone UHp, qui doit se caractériser par des maisons « patrimoniales ».

Ces parcelles sont en extension du hameau de Vert, ce qui n'est pas possible en application du PADD et du SCoT des Rives du Rhône.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible

avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.9. Contribution E139 de M. COMBE Eric.

Observation :

Pour faire suite à ma rencontre avec l'enquêteur sur le projet de PLUiH. Nous avons un permis d'aménager N° PA 007 337 18 A0003 en date du 22 Juin 2018 avec une demande de différé des travaux 14 Janvier 2021 et le 31 Juillet 2022. La DACCT a été déposée le 30 Novembre 2023 avec un certificat de conformité en date du 04 Avril 2024. Sur la carte que j'ai consultée en ligne:

-N 3142 de 750 m², propriétaire Chalandard Fabien ayant réalisé une maison.

-N 3124 de 265 m² et N 3121 de 434 m² propriétaire Chatriot Stephane ayant réalisé une maison.

-N 3122 de 353 m² propriétaire Mr Franco Dominique - N 3125 de 372 m² propriétaire Mr Combe Eric Marine Valentine

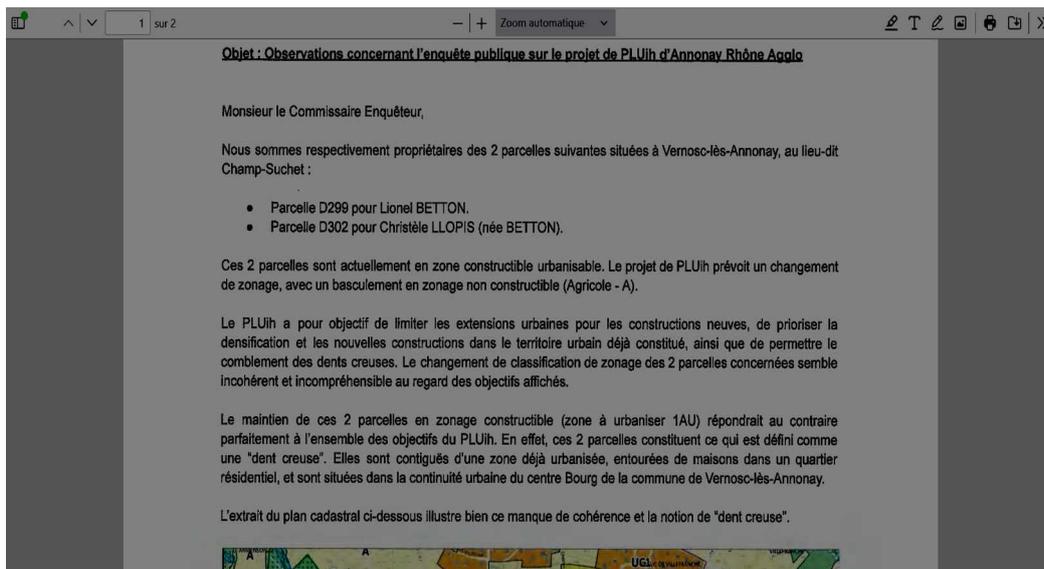
-N 3143 de 216 m² propriétaire Mr Combe Eric Marine Valentine Pouvez-vous corriger le document pour remettre ces parcelles en UC1.

Analyse de la commission d'enquête : Se reporter à la contribution @116

Conclusion : Cette observation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de PLUiH.

5.27.10. Contribution @ 144 de M. Lionel BETTON

Observation :



Analyse de l'observation par la CE :

Ces deux parcelles classées en A représentent effectivement une enclave dans la zone UC1. Mais elles forment un tènement d'environ 7 500 m² avec deux propriétaires (sœur et frère), l'un au nord, l'autre au sud. Elles présentent une occupation agricole avérée et constituerait une 'extension de l'enveloppe bâtie'.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.11. Contribution @ 152 de M. Rémi LHOTELLIER

Observation :

Un espace protégé paysager est tracé sur l'emprise de la Via Fluvia (voie verte) existante (parcelle C340 notamment).

Un espace protégé paysager est tracé sur l'emprise de la future Via Fluvia (voie verte) au sortir du tunnel de Midon, en direction de Thorrenc (parcelles B530, B569, B467) : s'agissant de l'ancienne voie ferrée, l'espace est déjà anthropisé, et l'espace protégé paysager devrait être réduit sur cette emprise.



Analyse de l'observation par la CE :

Les prescriptions associées à la trame EPP sont en contradiction avec la réalisation opérationnelle de de la Via Fluvia. Si des abattages d'arbre, même modestes et raisonnés, devaient intervenir pour l'aménagement de la Via Fluvia, la trame EPP viendraient empêcher cette nécessité. Il s'agit d'un aménagement doux sur un tracé ancien (ancienne voie ferrée). Le contexte paysager ne s'en trouverait pas dégradé : l'objectif est bien de préserver les grandes masses boisées.

Conclusion de la CE :

La CE recommande que la trame EPP soit supprimée sur la parcelle C340 qui est anthropisée.

Cette modification interviendra avant l'approbation du PLUiH.

5.27.12. Contribution @ 154 de M. Rémi LHOTELLIER

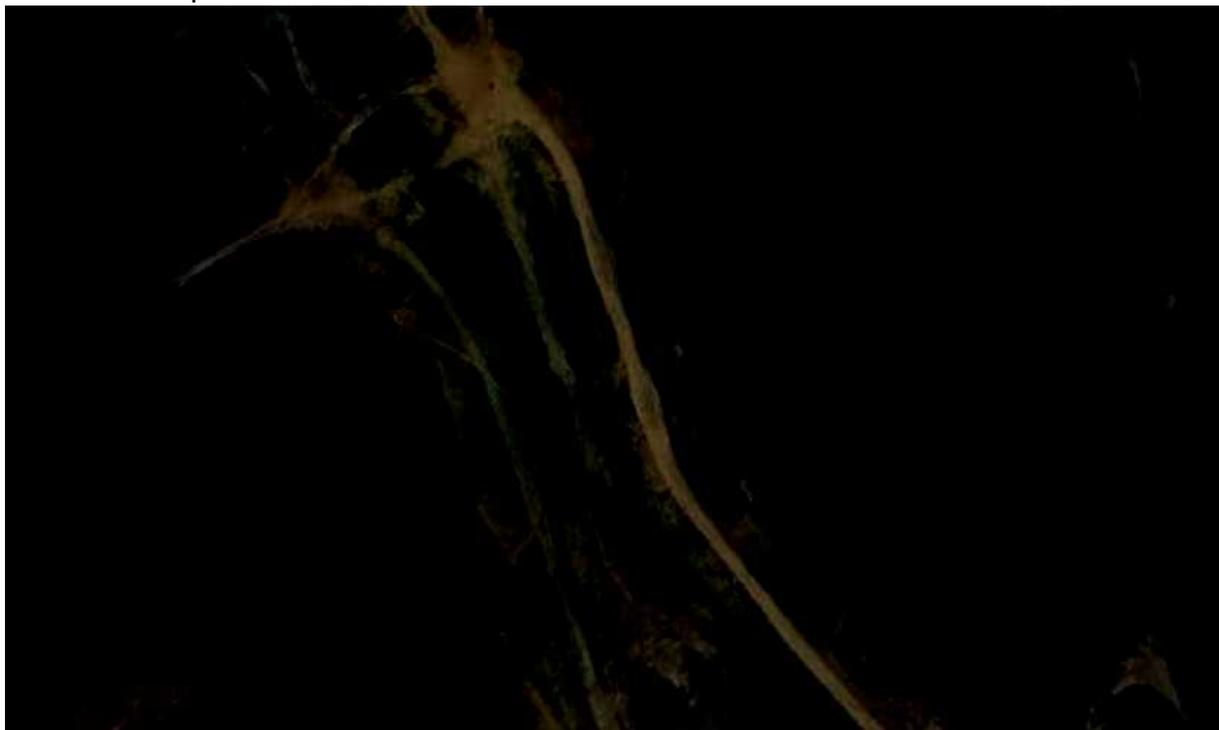
Observation :

A Vernosc, l'emplacement réservé n°4 semble être tracé en partie dans le lac de Vert



Analyse de l'observation par la CE :

L'ER 4 représente une voie piétonne d'accès au lac de vert qui peut être une structure au-dessus des marécages. Après consultation de la photo aérienne, l'emplacement réservé semble cohérent. La délimitation du lac de Vert peut varier avec la hauteur de l'eau ainsi que le confirme la photo aérienne



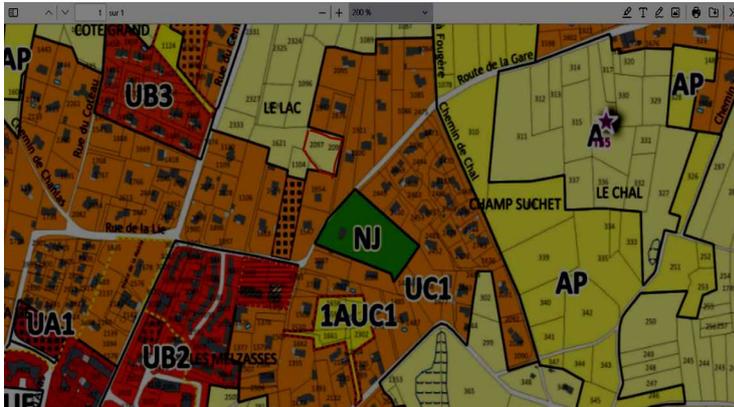
Conclusion de la CE :

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.13. Contribution R 158 de Mme et M. Sonia et Fabrice ROUX

Observation :

Je souhaite construire une maison sur la parcelle D2097 à proximité de la parcelle D2098 où se trouvent les réseaux. Ce terrain a toujours été constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Mme Bombrun souhaite que sa parcelle D 2097 de 2000 m² sur Vernosc soit constructible alors qu'elle est en zone A, en limite de zone UC1.

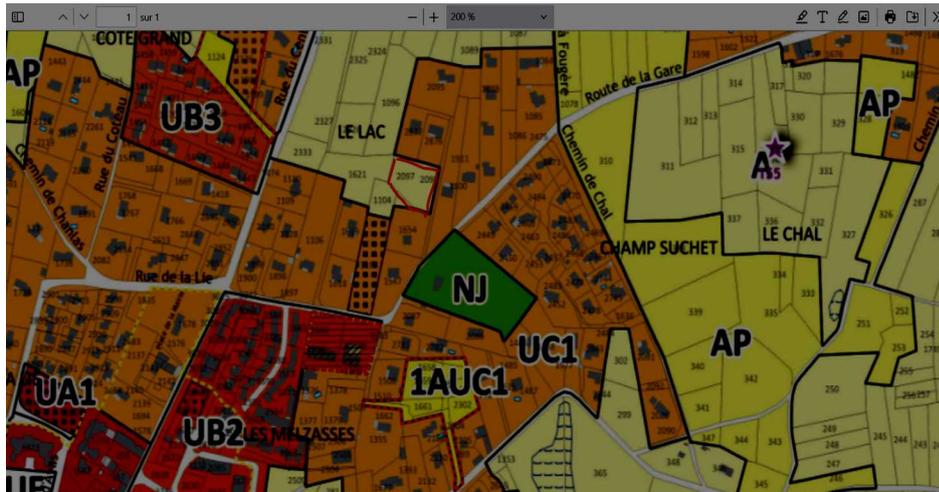
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.14. Contribution R 165 de Mme Françoise BOMBRUN

Observation :

Je souhaite construire une maison sur la parcelle D2097 à proximité de la D2098 où se trouvent les réseaux. Ce terrain a toujours été constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle D2097 constitue une extension de l'enveloppe bâtie et est identifiée en espace NAF.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.15. Contribution C 187 de Mme Nicole VIDONNE

Observation :

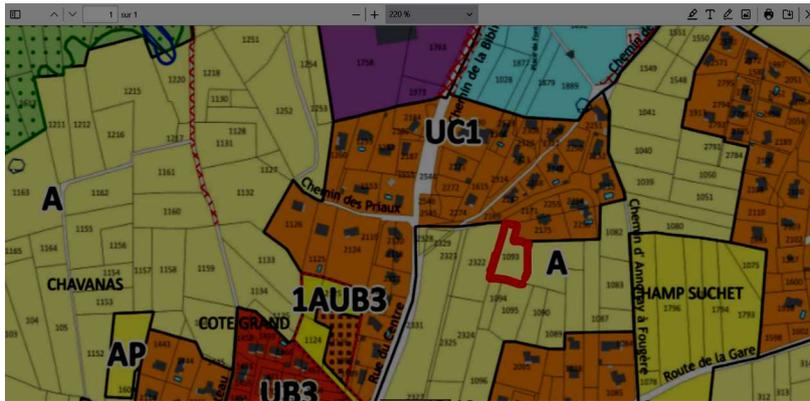
En mai 2021, nous avons fait une demande de requalification en zone constructible d'une parcelle située sur la commune de Vernosc, parcelle cadastrée section D N°plan 1093 - champ Suchet classée en zone 2AU (zone d'urbanisation à long terme).

Suite à l'enquête publique, le 31 mai 2024 nous nous sommes rendus à la permanence qui se tenait à la mairie de Vernosc et nous avons appris que cette parcelle avait été déclassée en zone agricole.

Cette parcelle est entourée de maisons individuelles, de ce fait l'eau et l'électricité sont à proximité et les voies d'accès existent.

La commune de Vernosc est en pleine extension, je crois, aussi vous serait-il possible de me préciser les raisons de ce déclassement.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir revoir votre décision et me tenir informée de la suite qui pourra y être donnée.



Analyse de l'observation par la CE :

Parcelle effectivement très proche d'une zone urbanisée mais qui est intégrée à la zone A d'une assez grande superficie. Elle intègre bien un espace à dominante agricole. L'intégrer en zone UC1, proche, reviendrait à une remise en cause de cet ENAF.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Cette observation ne remet ainsi pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.16. Contribution E 214 de M. Didier MARRON

Observation :

Suite à mon courrier de juillet 2023 (adressé à M. Lachaud) et à son retour du 09/07/2023, je reviens vers vos services pour ma demande de classement en zone constructible de mon terrain.

Pour rappel, cette parcelle de 1.280 m2 est située sur la commune de Vernosc-lès-Annonay, cadastre n° D348.

Elle est mitoyenne de la zone construite UC1 côté Ouest et est séparée de cette zone simplement par "le chemin le Chal".

De plus, sur le terrain attenant n°346 a pu se construire une maison lors du précédent PLUiH. Par ailleurs, ma parcelle est reliée aux réseaux d'eau, d'électricité et d'égout.

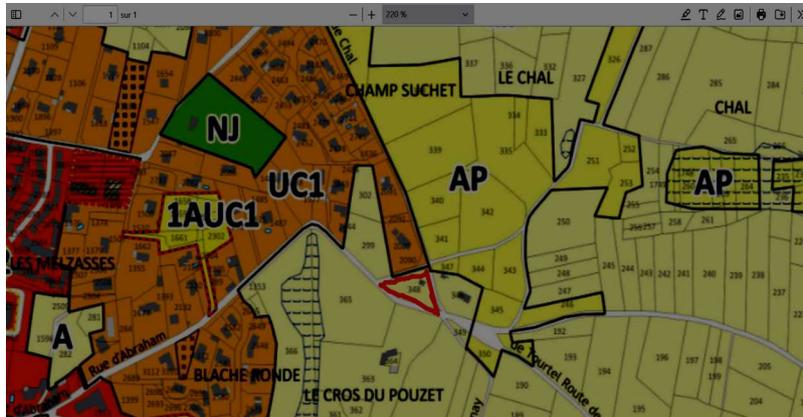
J'ai également rencontré le 05/06/2024 le commissaire-enquêteur pour lui expliquer mon projet.

La législation en matière d'urbanisme pousse à la densification et la lutte contre l'étalement

urbain. La position du terrain se rapproche de la première situation.

En ce sens, j'espère que les Commissions prendront en compte ces éléments.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous avez consacré à l'étude de ma requête.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle D 348 est placée en limite de la zone UC1, et intègre déjà un bâti de 46 m² avec tous les réseaux. Les propriétaires souhaitent la vendre et demandent qu'elle soit reclassée en UC1. Elle était déjà classée en zone agricole dans le PLU de Vernosc. Le chemin de Chal constitue la limite de la zone urbaine.

Conclusion de la CE :

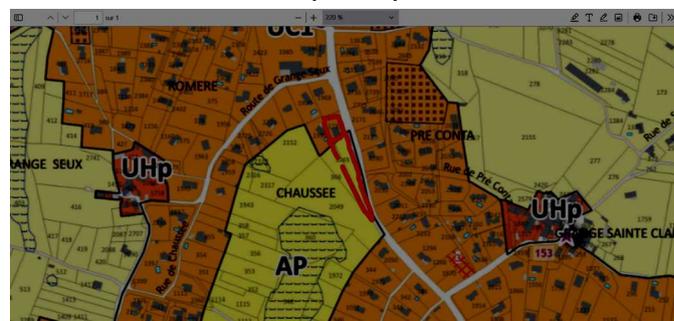
En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.17. Contribution @ 262 de M. Denis PATOILLARD

Observation :

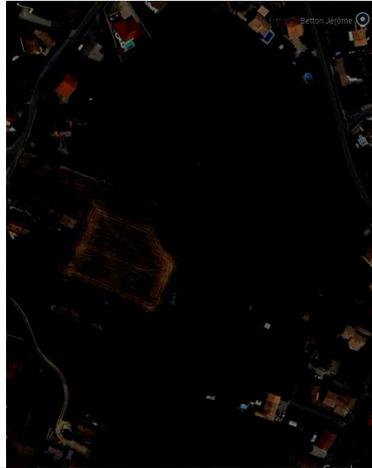
Je viens par la présente faire une requête concernant la parcelle OA1265 sur la commune de Vernosc les Annonay.

Nous sommes propriétaires des parcelles OA 1725/1265. Lors de la construction de notre habitation nous avons dû acheter les deux parcelles constructibles. Aujourd'hui nous souhaitons conserver cette parcelle pour un projet de construction avec nos enfants sous 3 ans. La parcelle est viabilisable, les réseaux présents sur la parcelle et dans une zone pavillonnaire. Nous vous demandons par la présente de considérer notre requête.



Analyse de l'observation par la CE :

Monsieur Patouillard demande la constructibilité de la parcelle A 1265 à Vernosc, qui est le jardin de la maison située sur la parcelle A 1725. Son intégration en zone Ap est difficile à justifier et peut s'apparenter à une mauvaise interprétation.



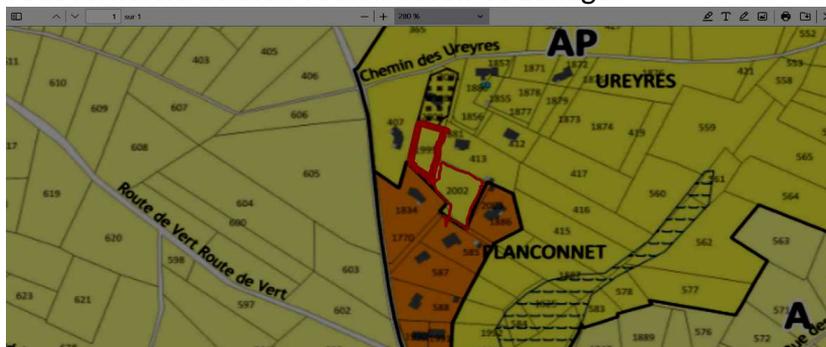
Conclusion de la CE :

La CE recommande que la parcelle A1265 soit classée en zone UC1 et que le règlement graphique soit revu en conséquence.

5.27.18. Contribution @ 263 de M. Michel PERRIN

Observation :

Je viens faire une requête concernant les parcelles OC 1999/2002. Lors de notre rencontre avec M. Delord élu référent PLUIH, il n'était pas prévu de déclasser les parcelles enclavées de cette zone pavillonnaire. Ces parcelles sont en zonage d'assainissement non collectif, avec un chemin d'accès, et visitable tous les réseaux sont présents sur les parcelles. J'ai par ailleurs accepté le passage des réseaux publics avec servitude pour les réseaux d'eau et d'électricité, pour desservir la zone pavillonnaire. Ces deux parcelles enclavées sont déclassé en AP. Je vous remercie de bien vouloir revoir ce zonage.



Analyse de l'observation par la CE :

Monsieur Perrin demande la constructibilité des parcelles C 1999 et C 2002 sur Vernosc, classée en AP au hameau de Vert. La C 1999 est encadrée au sud par la zone UC1 et au nord par la parcelle C 1998 sur laquelle apparaît une autorisation d'urbanisme.

Cette demande d'urbanisation contribuerait à l'extension du hameau de vert interdite par le SCOT des rives du Rhône.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.19. Contribution E 267 de Mme Lucie CARUSO

Observation :

Dans le cadre du projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo, veuillez trouver ci-joint ma demande de maintien du terrain constructible cadastré D2097.

Cette parcelle de 2005 m2 près du village a toujours été constructible. Elle est insérée entre plusieurs autres parcelles toutes construites, les réseaux sont présents sur la parcelle et sur le chemin cadastré D2098 desservant cette parcelle.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette observation est un doublon de la R 165 traitée en 5.26.13.

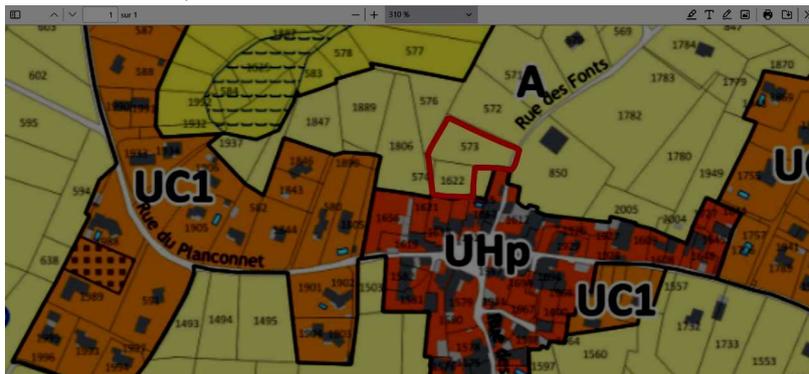
Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.20. Contribution @ 269 de Mme Mireille CARCEL

Observation :

Mes frères et moi sommes propriétaires en indivision de deux terrains contigus cadastrés C1622 et C573, d'une contenance de 920 et 1982m² situés au hameau de Vert au cœur du hameau en limite de zone UA à 40 m de la place et desservis par les réseaux (ci-joint lettre de motivation)



Analyse de l'observation par la CE :

Cette observation est un doublon de la @ 119 traitée en 5.26.8.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.21. Contribution @ 278 de Mme Michelle REVOL

Observation :

Je possède la parcelle A2528 sur la commune de Vernosc-les-Annonay (cette parcelle est coupée par la limite des communes Davézieux/Vernosc-les-annonay). Cette parcelle a été entièrement viabilisée pour permettre le passage des réseaux d'assainissement (réseaux EP et EU séparatifs) du lotissement « les Pras » (4 constructions sur les parcelles A2553, A 2554, A 2555 et A 2556). Ces travaux ont été réalisés via la propriété Sagnol pour rejoindre la station d'épuration de Davézieux et ceci sans aucun frais pour la commune de Vernosc-les-Annonay. Cette parcelle A2528 est enclavée dans une zone résidentielle, elle est donc une « dent creuse » sans aucune possibilité de se raccorder à d'autres terrains.

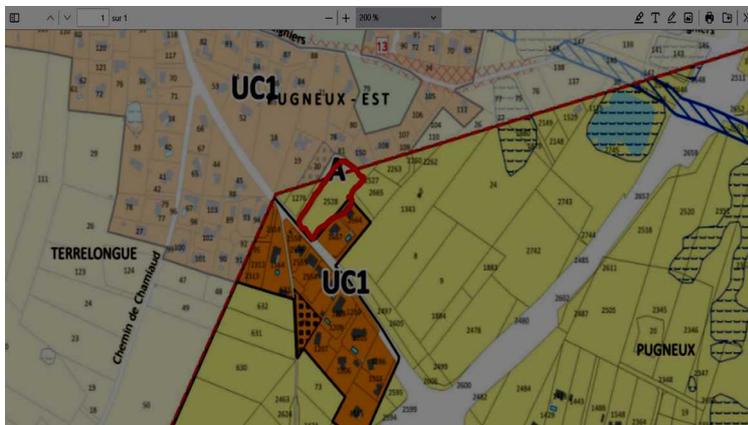
Je demande que cette parcelle A2528 soit en zone UC.

Nous tenons à préciser que les propriétés de l'exploitation agricole REVOL ont été de nombreuses fois amputées par différentes expropriations et élargissements de voies :

- Route nationale RN82 devenue route départementale RD820
- Création du Rond-point de Cheval à Davézieux
- Création nouvelle voie de Gourdan sur Davézieux
- Création Passerelle sur Saint-Clair
- Création déviation de Davézieux
- Création de la rocade Est sur Davézieux et Vernosc
- Élargissement de la rue de la république à Davézieux
- Extension du cimetière de Davézieux
- Et dernièrement signature de l'élargissement de la route de Gourdan sur Saint-Clair

Les expropriations ont eu pour impact de supprimer la retenue principale d'eau de l'exploitation agricole. Actuellement il ne reste non pas une exploitation agricole viable, mais une propriété en utilisation de cotisant solidaire.

Nous espérons vous avoir convaincus du bien-fondé et de la pertinence de nos demandes.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A2528 située au nord de la commune de Vernosc-les-Annonay (Cette parcelle est coupée par la limite des communes Davézieux/Vernosc-les-annonay). Elle a été entièrement viabilisée pour permettre le passage des réseaux d'assainissement (réseaux EP et EU séparatifs) du lotissement « les Pras » (4 constructions sur les parcelles A2553, A 2554, A 2555 et A 2556)

Cette parcelle A2528 (4700m²), située en zone A, est enclavée dans une zone résidentielle, mais dans une zone secondaire, type hameau qu'il convient de ne pas conforter.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible

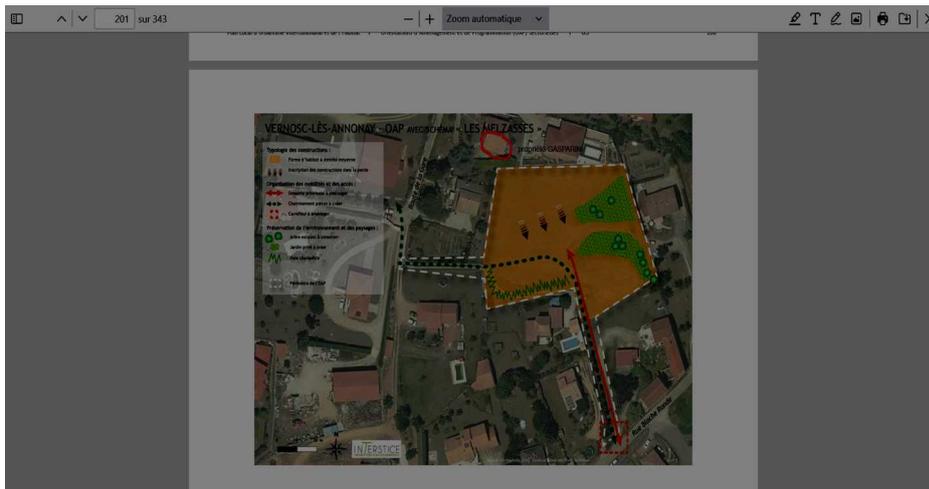
avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.22. Contribution C 320 de M. Dominique GASPARIINI

Observation :

Suite à notre visite en Mairie avec le commissaire enquêteur , je voudrais apporter les observations suivantes concernant la parcelle constructible n°1659 à Vernosc, rue Abraham et Rue Blanche Ronde avec accès par ces rues de la construction de 10 à12 habitations avec une hauteur de bâtiments prévue dans le PLUiH qui me semble excessive car nous avons notre habitation juste au-dessus et la vue que nous disposons va être sérieusement impactée par ces constructions trop hautes à notre goût et aussi actuellement cela est un pré qui attire de nombreux oiseaux et insectes, rongeurs variés par la biodiversité cela est certainement un bonne chose n'est-ce pas, d'autre part nous avons un droit de passage n°1366 sur plan cadastral autorisant les 5 maisons au numéro 184 route de la gare de passer nous nous opposons fermement à ce que de nouvelles habitations puissent passer par ce chemin car celui ci n'est pas fermé.

nous espérons une réflexion de votre part sur tous ces éléments importants.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette OAP prévoit des logements en R+1 : cela va-t-il vraiment gêner leur vue ? Par ailleurs, la fréquentation de leur droit de passage par des piétons qui habiteront sur cette OAP sera-t-elle excessive au point de les gêner ?

Conclusion de la CE :

L'OAP « Les Melzasses » est située au cœur de l'enveloppe de bourg de Vernosc ; il est cohérent de prévoir une densification sur ce secteur. Une

hauteur en R+1 est modeste et permettra de s'intégrer avec les constructions existantes. Il s'agit de tendre vers une utilisation rationnelle du foncier en cas de projet.



Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

4.27.23. Contribution E 326 de Mme Lucie CARUSO

Observation :

Dans le cadre du projet de PLUiH d'Annonay Rhône Agglo, veuillez trouver ci-joint ma demande de maintien du terrain constructible cadastré D2097.

Cette parcelle de 2005 m2 près du village a toujours été constructible. Elle est insérée entre plusieurs autres parcelles toutes construites, les réseaux sont présents sur la parcelle et sur le chemin cadastré D2098 desservant cette parcelle

C'est un terrain que j'ai récupéré en 2017 suite au décès de mon père.

Dans ce message j'ai rajouté les photos prises en 2002 de la tranchée du chemin D2098 montrant tous les réseaux posés pour plusieurs maisons dont la future maison sur la parcelle D2097.

Analyse de l'observation par la CE :

Conclusion de la CE :

Cette observation est un doublon de la E 267 traitée en 5.26. 18.

5.27.24. Contribution @ 328 de Mme Andréa MUCCIO

Observation :

Je viens par la présente faire une requête concernant la parcelle 413 sur la commune de Ver-nosc-lès-Annonay.

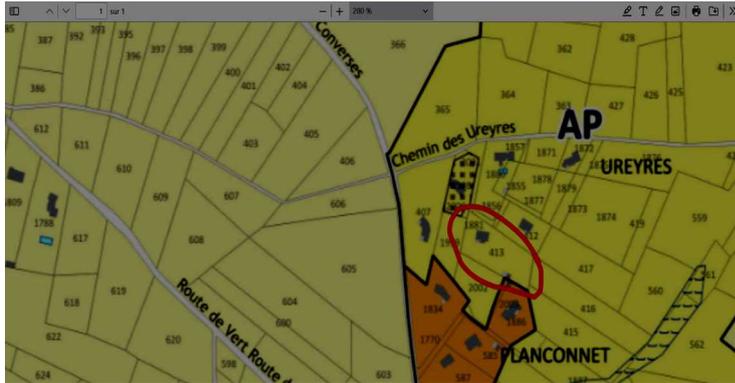
Nous sommes propriétaires des parcelles 413 et 416. Lors de l'achat il y a 3 ans, la parcelle 413 était entièrement constructible.

Aujourd'hui nous souhaitons conserver cette parcelle constructible pour l'avenir.

Nous n'avons actuellement pas de projet, mais à l'avenir nous envisageons peut-être une piscine, un abri pour nos chevaux...

Le fait de passer cette parcelle ou nous avons déjà notre maison en assainissement non collectif en secteur agricole paysager nous priverait de nos projets.

Nous vous demandons par la présente de considérer notre requête.



Analyse de l'observation par la CE :

Mme MUCIO Andréa demande de maintenir sa parcelle C 413 à Vernosc – Hameau de Vert-dans la zone constructible car elle est classée en AP. Ses projets futurs sont un abri pour ses chevaux et une piscine.

Conclusion de la CE :

Le règlement de la zone AP prévoit les mêmes possibilités d'évolution des habitations existantes (extension/annexes) qu'en zone A ou AV.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.25. Contribution @ 333 de M. Simon PLENET

Observation :

Je me permets de vous solliciter concernant le STECAL NS21 au nom de l'indivision, proprié-

taire des parcelles concernées sur la commune de Vernosc les Annonay.

Ma requête concerne deux points:

- le périmètre:

Le STECAL concerne uniquement la parcelle D2503, or le "hameau" de Moulin sur Cance sur la commune de Vernosc couvre bien les parcelles D2503/D2502/D2501. Je vous demande de bien vouloir étudier l'extension de ce STECAL aux parcelles D2502 (qui abrite un bâtiment existant composé de deux logements occupés) et D2501 (qui abrite un bâtiment existant très dégradé et inoccupé, anciennement logements des ouvriers). Je vous précise que ces 3 parcelles n'en formaient qu'une et qu'elle a été divisée en 3 parcelles en vue de répartir les biens entre les indivisaires.

- l'objet :

Le STECAL NS21 "Est uniquement autorisée la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUih, avec les sous-destinations mentionnées ci-après (en vue de la création d'équipement culturel, patrimonial et touristique).

- Les seules sous destinations autorisées sont : « autres équipements recevant du public », « autres hébergements touristiques ».

Il me semble que les éléments mentionnés reprennent peu ou prou les éléments mentionnés dans les documents d'urbanisme en vigueur et ils n'ont pas fait l'objet d'un échange récent avec la commune.

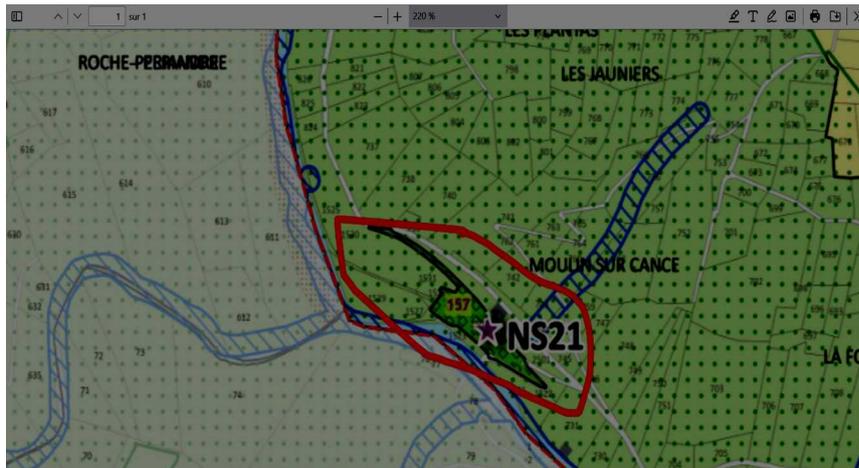
Ainsi je vous sollicite afin d'étudier la possibilité de clarifier les sous destinations en mentionnant les sous destinations suivantes : « logement » (et pas uniquement hébergements touristiques) « hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Ces demandes font suite à notre échange lors de votre permanence.

Ces demandes ont vocation à nous permettre la réhabilitation des bâtiments existants qui étaient des logements des personnels de l'usine, en logements et/ou en hébergements touristiques. Il s'agit du bâtiment de la parcelle D2501 (anciennement logements des ouvriers), et la partie sud-est de l'usine qui correspond à la maison du directeur et ses annexes.

Concernant l'ancienne Chapelle, nous étudions plusieurs pistes : logement (ou hébergement touristique) ou restauration/accueil touristique, ce qui explique le panel des sous destinations demandées.

Je tiens à vous préciser que nous sommes propriétaires depuis 2004 de ce site et que nous nous attachons à respecter ce site patrimonial et que nos demandes ont simplement vocation à refaire vivre ce hameau industriel qui abritait jusqu'à 14 logements sur la partie Vernosc les Annonay (ce qui est encore mentionné dans les rôles des bases fiscales de la commune).



Analyse de l'observation par la CE :

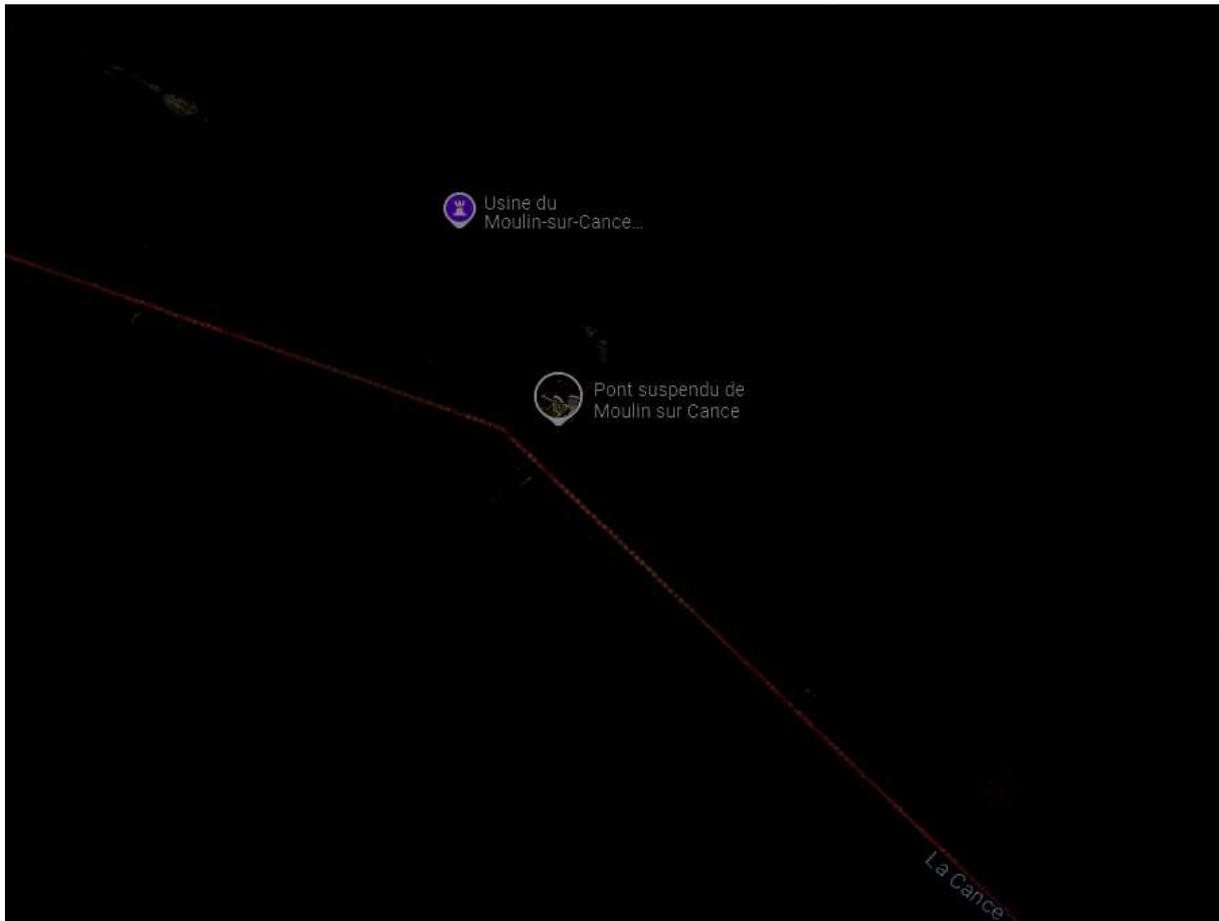
Dans le site des gorges de la Cance, ces vestiges de bâtiments industriels à proximité immédiate du pont suspendu de moulin sur Cance avec lequel ils constituent un ensemble méritent à l'évidence une restauration dans le but d'une valorisation touristique.

La CDPENAF a d'ailleurs inscrit le STECAL 21 dans le but de réaliser un équipement culturel, patrimonial et touristique et autorisé les autres sous-destinations "autres équipements recevant du public" et "autres équipement touristiques"

Le contributeur souhaite que les sous-destinations logements, hôtel, autres hébergements touristiques restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle soient possibles.

Il s'agit de préserver les possibilités de création d'un projet non abouti à ce jour. Il est intéressant de remarquer que la parcelle D2502, élément du site qui comprend aussi D2501 et D2503 ce qui justifie l'élargissement du périmètre du STECAL soient 6210m², contient aujourd'hui des logements.

Par ailleurs, le STECAL NS16 (safari parc) autorise les sous-destinations demandées par le contributeur à condition qu'elles soient liées à l'activité du parc et ne dénaturent pas le site. Sur le plan réglementaire, le site est situé en zone EPP et représente un enjeu incendie. Ces deux éléments devront être pris en compte.



Conclusion de la CE :

Les décisions sur les STECAL sont prises en CDPENAF.

La commission est favorable à un réexamen de ce STECAL :

- le site remarquable incluant la passerelle Seguin, des usines et des logements d'ouvriers mérite une valorisation touristique***
- les 3 parcelles constituent l'ensemble immobilier historique du STECAL 21, patrimoine industriel et logement des ouvriers sur place. L'inclusion de la parcelle 2501 qui contient un immeuble de logements habité peut être discutée puisqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation en zone N.***
- Le bâtiment de la parcelle 2502 est aujourd'hui en très mauvais État.***
- La destination de logement correspond à l'historique du site, et celles de « hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » seraient le corollaire de la définition de la fonction touristique du site.***

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.26. Contribution E 342 de Mme Monique GRANGE

Observation :

VERNOSC / lieu dit "Côte grand : parcelles 1159 (3 945 m2)

Croissance exponentielle des constructions et nos demandes n'ont jamais abouties.

POURQUOI ?

POURQUOI TOUS CES CHANGEMENTS ET REFUS DE LA PART DE CES TROIS MUNICIPALITES ?

NOUS AVONS deux hectares inexploitable, (sans compter nos parcelles "lieu dit RIO Poulet" Vissenty nord ANNONAY).

Nous constatons que dans ce nouveau PLUIH tous nos terrains sont désormais sans aucune valeur car le prix du m2 constructible n'est pas du tout le même que le prix du m2 agricole et nous ne sommes plus propriétaires de nos biens qui nous sont spoliés.

Alors, Comment ne pas être amer !

Comment faire pour croire encore en nos élus ! Sommes-nous encore en démocratie ?

Il faut absolument trouver un terrain d'entente car, comme nous l'avons mentionné plus haut, nous sommes prêts à poursuivre en justice si rien n'abouti.

(toute discussion est encore possible).



Analyse de l'observation par la CE :

Cette personne se plaint que personne n'a pris en compte ses demandes depuis quelques années, mais quels arguments peuvent être développés pour ce terrain classé en A ?

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de

sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.27. Contribution @ 345 de M. Vincent PERRIER

Observation :

Comme suite à mon rendez-vous de ce jour avec le commissaire enquêteur à Vernosc les Annonay, je consigne par écrit ma demande de réintégrer mes parcelles en zone UC1 classées jusqu'à présent comme tel.

Ces parcelles situées au centre d'un ensemble déjà bien urbanisé constituent ce que l'on peut appeler « une dent creuse ».

Rappel historique :

J'ai acheté ces parcelles, déjà classées UC1, le 3 septembre 2015 en réalisant un emprunt foncier afin de permettre à mes enfants d'avoir un terrain constructible à leur majorité.

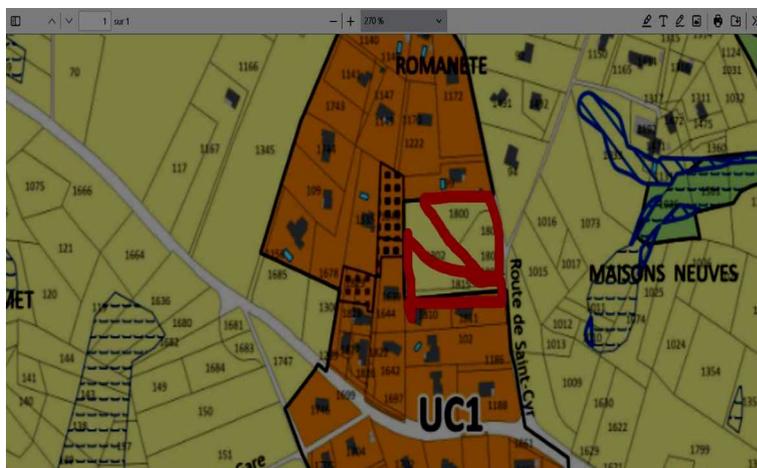
Un plan d'aménagement avec déclaration préalable avait été accepté par la mairie de Vernosc le 19 septembre 2019.

Déclenchement des travaux de raccordement électrique des parcelles en février 2023 par une convention avec la commune de Vernosc via le SDE. Fin des travaux de raccordement des lots en septembre 2023.

Le changement de zonage programmé réduirait à néant tout l'investissement accumulé depuis 9 ans et ce sur un terrain classé UC1 avant mon acquisition alors que mes enfants, aujourd'hui adultes, peuvent démarrer leur projet.

Ainsi, je demande la réintégration de la parcelle B1800, de la parcelle B1801 ainsi que la partie constructible (environ 2300 m2) de la parcelle B1802, comme indiqué sur le plan en annexe.

Je vous remercie de l'attention avec laquelle vous examinerez ma demande en espérant que vous pourrez y répondre favorablement.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles sont situées en extension du hameau de Midon, qui est un noyau secondaire. Il n'est pas possible d'ajouter ces parcelles en application du SCoT des Rives du Rhône. étaient classées en zone constructible.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus l'extension des hameaux n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.28. Contribution @ 400 de Mme Corinne MARON

Observation :

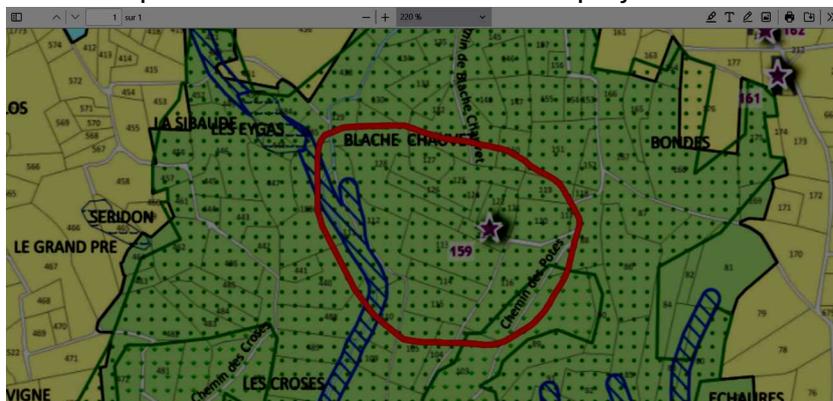
Je vous prie de prendre en compte les observations ci-dessous :

Le projet de PLUIH soumis à consultation nous amène à constater que 21 parcelles préalablement classées en zone agricole, se trouveraient à l'avenir en zone naturelle.

Il s'agit des parcelles OC86, OC88, OC89, OC90, OC111, OC112, OC113, OC116, OC117, OC118, OC119, OC120, OC122, OC123, OC124, OC126, OC127, OC 128, OC131, OC143 et OC1885, quartier Blache Chauvet, commune de Vernosc-les-Annonay.

J'ai un projet en cours avec la chambre d'agriculture sur l'ensemble de ses parcelles. Une demande d'immatriculation est en cours ainsi qu'une demande de CU.

C'est la raison pour laquelle je vous demande le maintien de ses parcelles en zone agricole comme auparavant afin de concrétiser mon projet.



Analyse de l'observation par la CE :

Compte-tenu de la démarche d'installation et de l'accompagnement de la Chambre d'Agriculture, il n'est pas nécessaire de revoir le classement de ces parcelles qui de plus sont entièrement boisées et soumises à un EPP.

Conclusion de la CE :

Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.27.29. Contribution @ 463 de M. François BOMBRUN

Observation :

Demande maintien terrain constructible D2097 avec réseaux déclassé en zone verte dans PLUiH en cours près du village de Vernosc

Je souhaite faire une construction sur ma parcelle D2097 desservie par le chemin parcelle D2098 où se trouvent tous les réseaux. L'eau est sur ma parcelle D2097.

Ce terrain qui se trouve près du village a toujours été constructible et au milieu de parcelles constructibles.

En effet à l'origine il s'agissait d'une parcelle de 8000m² qui a été partagée en 3 en 2002 pour avoir les parcelles suivantes : D20956- D2096-D2097 et D2098 le chemin.

J'ai récupéré la parcelle D2097 suite au décès de mon père en 2017 pour ma fille. Ce projet de construction est pour elle qui est en train de terminer ses études. Le projet sera à moindre coût du fait que les réseaux sont à côté.

Analyse de l'observation par la CE :

Cette observation est un doublon de la E 267 traitée en 4.26.13.

Conclusion de la CE :

Elle ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28 VILLEVOCANCE

5.28.1. Contribution @ 15 de Mme Elodie ARCHIER

Observation :

Suite à ma rencontre de ce matin avec le commissaire-enquêteur, je vous fais parvenir par mail ma requête.

Sur la carte du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo concernant la parcelle AD 680 de la commune de Villevoence, dont je suis la propriétaire, j'ai remarqué que la parcelle (unité foncière

unique) a été "coupée" en deux. La partie supérieure est en zone UC1 et la partie inférieure en zone N.

Lors de ma demande de CUb en 2021, j'ai mentionné la possibilité à l'avenir de faire une division parcellaire mais dans mon dossier de PC accordé en février 2022, la parcelle était entière et la division parcellaire n'est plus à l'ordre du jour.

De plus, suite à une demande de mes deux voisins et moi-même auprès du service assainissement, des travaux d'extension du réseau d'assainissement sur le quartier "petit chemin de la plaine" ont été engagés et réalisés par l'Agglo sous conditions qu'il y ait plus de 2 maisons raccordables...

Avec ma parcelle "découpée" en deux, comme celle de mes voisins, cette condition ne pourra pas être remplie et les boîtes de raccordement au réseau ont été posées et facturées alors que tous les projets que nous aurions pu porter ne seront pas réalisables.

Je vous demande donc que l'ensemble de ma parcelle soit dans la nouvelle zone UC1.



Analyse de l'observation par la CE :

CU délivré en 2021 sur toute la parcelle (sans division). PC accordé en 2022 et maison construite. Réseau d'assainissement créé en 2023 sur le chemin rural au-dessous pour récupérer toutes les parcelles voisines. Mais partie sud (1/3 de la parcelle) située en N. La zone N créée au règlement graphique est une enclave sans réelle signification que l'on qualifier de dent creuse.

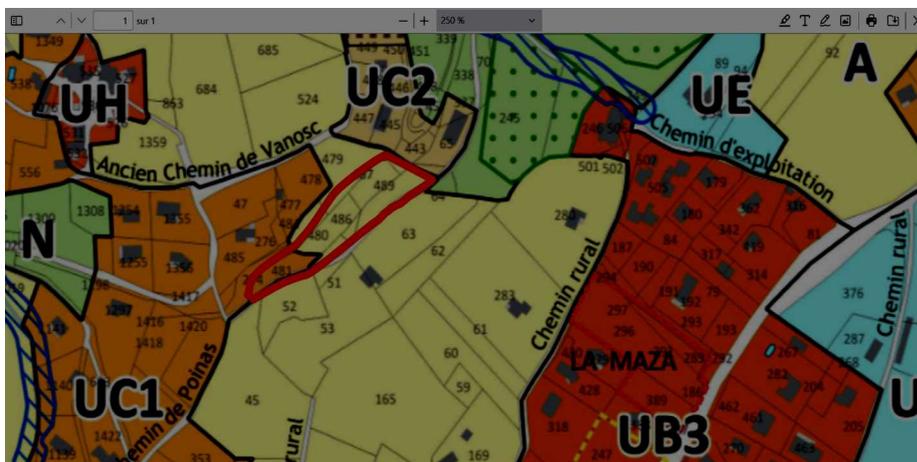
Conclusion de la CE : La CE recommande que le règlement graphique soit modifié pour classer l'ensemble des parcelles AD 88 et 680 en zone UC1.

5.28.2. Contribution E 36 de M. David BONNET

Observation :

Je reviens vers vous pour de nouvelles remarques suite à votre décision défavorable de demande de CU Opérationnel. Par lettre du 30/03/2023 vous m'avez fait part d'une décision

défavorable à deux demandes de Certificat d'urbanisme opérationnel. (CU 07342 23 A0006 et CU 07342 23 A0005) Sur le cadastre numéros AB 481 AB 482 AB 483 AB 486 AB 487 AB 488 AB 489. L'ensemble de toutes ces parcelles ne forment en réalité que 2 lots. Je ne comprends pas votre décision alors que ces deux terrains en question sont desservis et se trouvent en bordure de voirie et disposent d'une entrée propre pour chaque lot. Qu'il y a aussi 1 compteur d'eau à chaque lot, celui du lot 4 a été résilié en 2007 mais le branchement demeure. Il y a bien aussi un réseau d'assainissement desservant aussi tous les lots qui avait été réalisé lors du permis d'aménager en 2013 de 4 lots à la base ou sont construites aujourd'hui deux maisons sur les deux lots supérieurs. Il y a aussi des poteaux électriques en bordure de chaque lot. Que ces deux lots en questions avaient dans le passé bénéficié d'un certificat d'urbanisme favorable ainsi que d'un permis de construire au nom de M. Seive. Je peux vous fournir à nouveau l'ensemble des justificatifs que j'avais déjà donné lors de mon recours gracieux. Je vous fais aussi remarquer que ces deux lots sont entourés de constructions comme vous pourrez le vérifier sur le cadastre sur la gauche AB 485, sur la partie supérieure AB 478 ainsi que AB 479, sur la partie droite AB 445 et AB 65 et en dessous AB 63. C'est ce que vous appelez une dent creuse. Je vous informe aussi que ma demande datait du 28 janvier et que j'étais censé recevoir une réponse avant le 28 mars et que votre réponse a été postée le 30 mars soit deux jours après la date limite comme vous pourrez le constater sur le cachet de la poste de la photocopie de la lettre de réponse que je peux aussi à nouveau vous fournir. Cependant, je vous informe aussi que votre décision nous porte un réel préjudice puisque ces terrains avaient été achetés constructibles par mon père à M. Seive le 07 juin 2007 pour la somme de 52020€ frais compris et que donc aujourd'hui s'ils ne sont plus constructibles ils perdent donc toute la valeur du prix acheté. Je sollicite donc un réexamen de mon dossier.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle AB 481 de 581 m² est classée en UC1. Les autres parcelles sont classées en A, entre la zone UC1 et UC2. Cette classification est surprenante car ces parcelles ont été aménagées pour être construites avec tous les réseaux sur la route du bas, mais elle est justifiée par la nécessaire économie de foncier à réaliser.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.3. Contribution E 42 de M. Armand CHENEVIER

Observation :

À la suite de mon entretien avec Mr Giazzi en mairie de Villevocance le 15/05/2024, je vous fais part sur ses conseils de mes remarques concernant une zone classée en AUI sur le quartier de « Robert » à Villevocance (parcelles AD 339,AD861, AD862, AD 864 ,AD865,AD867, AD 867) voir PJ 1.

En effet, j'avais obtenu en 2015 un permis d'aménager (N° PA0734215000) voir PJ 2.

À la suite d'un licenciement économique et d'autres soucis de santé je n'ai pas pu et su gérer sereinement la validité de ce projet.

J'ai malgré tout effectué l'entretien de cette parcelle ;.

Sur ce terrain il y avait une petite scierie familiale qui a cessé son activité en 1996.

La commune m'a demandé ,pour des raisons d'esthétique, de démolir ce bâtiment. Ce que j'ai fait.

J'avais aussi gracieusement laissé passer le réseau du tout à l'égout sur cette parcelle.

J'ai vendu pour un prix plutôt amical un emplacement pour faire des arrêts de bus et abris réglementaires et dans les mêmes conditions.

J'ai rétrocédé à la commune un accès pour faciliter l'accès au chemin de la Justice sur la D 121.

Aujourd'hui , la partie située entre la D 121 et ce chemin de la justice est classée en A U I.

Je comprends qu'il faille comme on dit ' boucher les dents creuses' au plus près et dans le village afin d'exploiter les réseaux existants et éviter au maximum les extensions de réseau . Sur cette parcelle ce n'est pas le cas, les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et des égouts sont déjà sur ces parcelles.

Je vous demande donc de classer ce terrain en zone constructible pour les raisons suivantes que j'estime légitimes.

- Si ce terrain accueille une zone artisanale les sorties et rentrée des poids lourds sera à mon avis accidentogènes.

- La demande en terrain artisanal n'existe pas sur Villevocance et sur toute la vallée (le fameux terrain Clémenson n'a pas trouvé preneur depuis au moins dix ans).

- L'habitat ne serait pas dispersé car au regard de l'extrait cadastral ci-joint on constate qu'il est au centre de multiples habitations (PJ3).

- La commune de Villevocance investit pour l'avenir, (abris bus, caserne des sapeurs-pompiers,

travaux dans les écoles, sécurité et voiries...) mais la jeunesse attachée à ses racines ne peut s'y installer car il n'y a pas vraiment de terrains disponibles à la vente sur le village, il en résulte un vieillissement de la population (PJ 4).

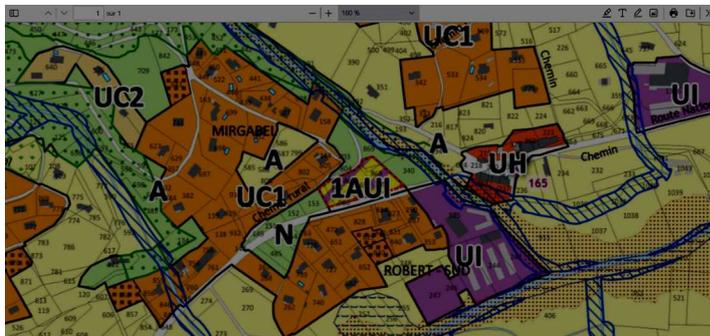
- A l'heure où on parle de décentralisation, où on veut faire venir des médecins dans les zones rurales, à l'heure où il faut lutter contre la désertification..., j'ai la conviction qu'il faut ouvrir des espaces de vie supplémentaires.

Pour information un projet de crèche devait voir le jour sur ce terrain, le projet a été abandonné car le nombre d'enfants était à peine suffisant pour rendre le projet pérenne.

Quelques familles supplémentaires auraient contribué à la faisabilité financière de ce judicieux projet, qui drainait toute la vallée et contribuait à l'installation de la jeunesse à Villevo-cance, voir même sur toute la vallée.

En conclusion, je vous remercie de prendre en compte toutes ces remarques et de classer ces parcelles constructibles pour que survive et progresse cette si authentique vallée de la Vo-cance.

Bien entendu, nous pouvons discuter, adapter, tout changement que vous jugez utile.



Analyse de l'observation par la CE :

Le PLUiH a été dimensionné pour accueillir une progression de la population de 0,7 % par an, ce qui est un chiffre assez important. Chaque commune s'est vue imposer une construction de logement par tranche de 1000 habitants en fonction de sa place dans l'agglomération. Ainsi, Villevo-cance, polarité locale, doit réaliser environ 7 logements par an. Le projet de PLUiH a intégré ce besoin dans la détermination de la surface des zones destinées à l'habitat.

Cette zone 1AUI est située loin du centre village. Pour M. le maire de Villevo-cance, il y a des demandes pour des implantations d'entreprises. Les zones UI (scierie, casse de voitures...) sont pleines, il n'a donc pas de possibilité pour installer d'autres petites entreprises. Il souhaite que ces terrains restent en zone 1AUI pour satisfaire ces besoins de développement économique qui accompagnent voire initient la croissance de la population.

Conclusion de la CE :

La CE propose que ces parcelles restent en 1AU. Ainsi, il n'y a pas de remise en cause du projet de PLUiH.

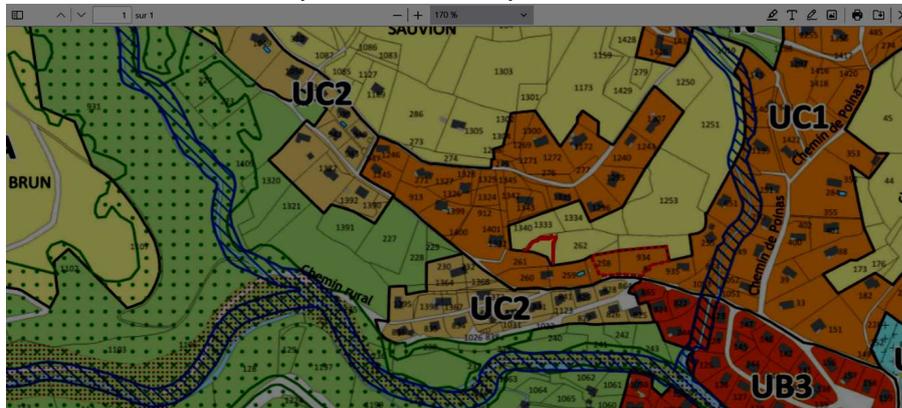
5.28.4. Contribution @ 155 de Mme Béatrice ROURE CLOT

Observation :

Suite à un entretien avec Mr GIAZZI, commissaire enquêteur, à la mairie de VILLEVOCANCE le 08/06/2024, nous souhaiterions que la parcelle 261 en zone UC 1 sur la commune de Villevocance soit intégralement constructible.

En effet, seul un bout de cette parcelle, non enclavée, représentant environ 500m² sur les 1680 au total est en agricole. en sachant que c'est la seule partie haute et plate, puisque le reste est en terrasse.

En vous remerciant de prendre en compte notre demande.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A 261 est classée en partie en UC1 mais ce ne sont que des terrasses et la partie plate en haut est en A. Demande que le triangle correspondant à la partie plate (soit 500 m² environ), la plus intéressante pour construire, soit classée aussi en UC1.

Conclusion de la CE :

La partie constructible de cette parcelle représente plus de 1000m² ce qui permet aisément la construction d'une villa intégrée à la pente comme cela peut être le cas dans les parcelles avoisinantes.

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en

zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.5. Contribution R 221 de M. R VALLET

Observation :

Question concernant la parcelle B3229 sur la commune de Villevocance, lieu-dit Malherbe : zonage ferme parcelle B239 en agricole avec spécificité espace protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pourquoi cette spécificité ? qui a défini cela ?

Pourquoi cette spécificité à cette parcelle où il y a un bâtiment habitable qui est identique aux autres parcelles , non loin parcelle B389, B221, B222, B780, B781, B756, B757 qui sont classées eux en zone agricole sans aucune précision.

Quelles sont les contraintes de cette spécificité ?

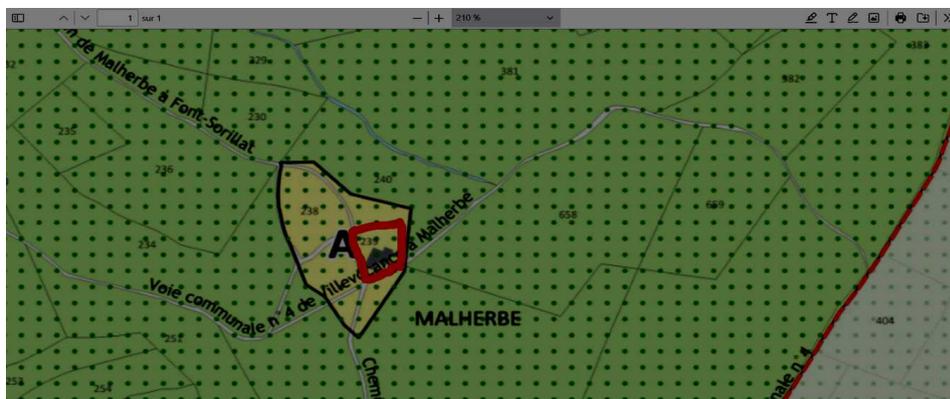
Peut-on faire cette rectification pour la positionner comme les autres bâtiments environnant qui sont dans la même configuration.

Peut-on créer des ouvertures ? Peut-on agrandir ou modifier des ouvertures existantes ?

Faut-il une déclaration préalable pour faire ce type de travaux?

Peut-on créer d'autres bâtiments accolés ou isolés au bâtiment existant sur cette même parcelle? Faut-il un permis de construire pour faire ce type de travaux?

Doit-on avoir un statut particulier pour faire des travaux dans cette ancienne ferme : agriculteurs, forestiers, artisans, particulier... ?



Analyse de l'observation par la CE :

La trame EPP signifie Espaces Paysagers à Protéger, elle est issue d'une identification des espaces boisés dans le cadre de la définition de la Trame Verte et Bleue. La réglementation associée est détaillée dans le règlement écrit (p27) et implique notamment que l'abattage d'arbre est in-

terdit.

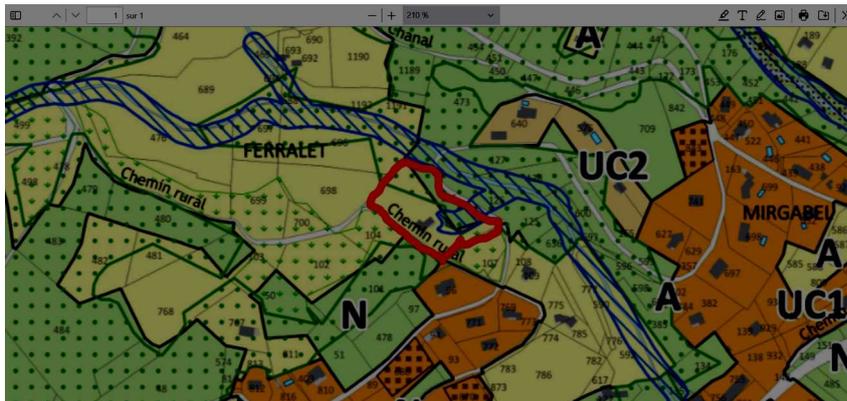
L'identification des continuités boisées a été réalisée par photo-interprétation et des ajustements de cette trame peuvent être effectués, notamment sur les espaces non boisés.

Conclusion de la CE : La CE recommande une suppression partielle de la trame boisée sur la zone A. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.28.6. Contribution @229 de M. Stéphane BRIAS

Observation :

Suite à la rencontre sur la commune de Villevoacance avec le Commissaire enquêteur le 8 juin 2024, je viens après son étude du dossier et ses recommandations vous faire part de la non prise en compte sur le PLUiH de la déclaration préalable accordé le 15 novembre 2022 concernant "la division en vue de construire" sur les parcelle AD 105 et 106 (ci-joint copie). En effet ces parcelles n'apparaissent pas en UC1. Le bornage final (copie ci-jointe) vient d'être terminé et la création du N° de parcelle au cadastre est en cours.



Analyse de l'observation par la CE :

La validité d'une déclaration préalable de division a une validité de 3 ans. Si celle-ci a été accordée le 15 novembre 2022, un permis de construire peut être déposé jusqu'au 15 novembre 2025.

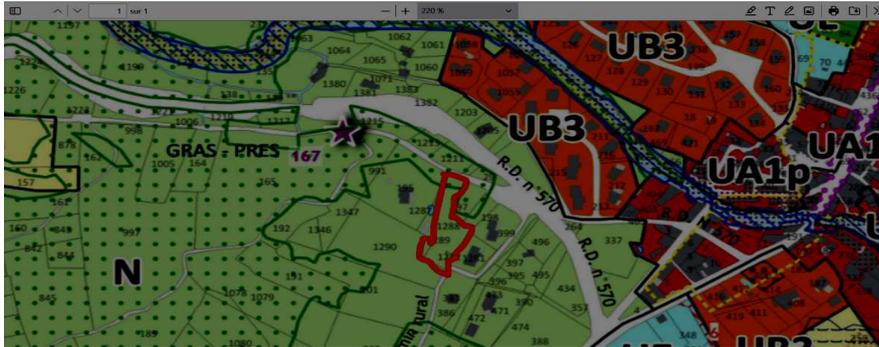
Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.7. Contribution E 250 de Mme et M. Lydie CUBIER et Pascal DESMARTIN

Observation :

Suite à notre rencontre lors de la permanence, et à votre demande j'effectue ma demande par mail. Je possède le terrain parcelle section A n° 196 nouvelle numérotation n°1288-1289. Le 1er Décembre 2000, il avait été décidé par le conseil municipal que cette parcelle devienne constructible. (voir pièce jointe) Or à ce jour, il n'en est rien sauf pour les parcelles autour. Nous avons effectué les travaux afin que notre parcelle bénéficie de l'eau et l'électricité, et nous souhaiterions pouvoir déposer nous aussi d'un permis de construire. Dans l'attente de votre retour.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est classée en N avec une partie en EPP. Elle mesure 1 960 m². Elle est entourée de constructions et dispose des réseaux proches.

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension en dehors des enveloppes urbaines principales n'est pas compatible avec le SCOT. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.8. Contribution R 287 de M. Luc CLEMENSON et son frère

Observation :

Je soussigné B/L CLEMENSON propriétaire parcelle cadastrée AD51 demande l'intégration de cette parcelle en zone UC1.- réseaux existants en bordure de propriété- projet de 4 constructions- terrain entouré de plusieurs maisons d'habitations.





Analyse de la CE : Ces trois parcelles font une superficie de 4 500 m² environ et classées en N. Or des membres de la famille Clemenson ont fait des courriers (R 285 et R 286) pour confirmer que leurs parcelles AC 306 pour Luc Clemenson (en UB3 avec ER 5 pour parking sur la moitié) et AC 123, 127 pour Odette Clemenson (zone 1AUB2- village) n'étaient pas à vendre et qu'elles pourraient être classées en NJ dans le village.

Conclusion de la CE :

En ce qui concerne la parcelle AD51 et en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.9. Contribution R 435 de Mme Elisabeth JOURDAIN et M. Jean MANOHA

Observation :

Après avoir pris connaissance du Projet PLU pour la commune de Villevocance, nous constatons que l'ensemble de nos terrains constructibles sont déclassées, à savoir : les parcelles : AC345-AC348-AC350 en zone UE /AC352 - AC346-AC347- AC341- AC344 - AC351 ac343 en zone A sur ces mêmes parcelles, une route est tracée, se terminant en voie sans issue. Celle ci a été décidée sans aucune concertation, et nous avons été informés de sa réalisation par courrier (PJ) celui ci nous menaçant d'expropriation d'entrée de jeu (manière peu courtoise pour commencer des négociations !) A ce jour, nos questions sont les suivantes :

- pourquoi cette route est tracée comme voie sans issue ? est ce pour rejoindre les parcelles AC0439 et AC0435 ? Si c'est le cas , celle-ci doit apparaître clairement dans l'établissement du PLU. Mais, en même temps, nous vous rappelons que la parcelle AO0435 est une zone humide et que par conséquent, aucune construction ou voirie n'est possible, donc le projet est caduc.

- Dans la cas où cette route serait sans issue, comme indiqué sur le plan, cela signifie que de futurs projets sont en attente et qu'il est nécessaire de les définir clairement aujourd'hui dans le cadre du PLU. Sinon, à quoi sert cette voirie ? Nous voyons dans tous ces projets , une manipulation des lois, et considérons cela comme du vol. En effet, vous voulez déclasser des terrains constructibles pour pouvoir les racheter bon marché, voir exproprier sous le couvert de projet d'utilité publique. Nous vous rappelons que ces terrains sont d'une situation géographique exceptionnelle, à l'entrée du village, à proximité des commerces, plats, en bordure de route et viabilisés. C'est ce qu'on appelle "une dent creuse à fort potentiel".

Pour conclure, nous vous demandons de bien vouloir réviser votre décision et de passer l'ensemble des parcelles référencées ci dessus en zone UB2. Lors de notre rencontre avec le médiateur, celui-ci nous a laissé entendre qu'un propriétaire dont les terrains étaient constructibles, souhaitait les rendre non constructibles et qu'il serait peut être possible de faire un échange avec ceux-ci. La question avait été abordée, en interne au niveau de la commune.



Analyse de l'observation par la CE :

Ces parcelles, situées vers la caserne des pompiers à Villevocance, étaient constructibles. 2 sont en UE, les autres en A. La zone UE contient la nouvelle caserne des pompiers.

Demandent qu'elles passent en UB2 pour faire de petits collectifs pour les personnes âgées (en RdC) et des familles à l'étage. L'accès peut se faire par leurs parcelles AC 351 AC 345 et AC 343.

Par ailleurs, M. le maire de Villevocance souhaiterait que la zone 1AUB2 situé sur deux parcelles près de la mairie (que les propriétaires ne veulent pas vendre) soit déplacée près de la caserne des pompiers sur les parcelles AC341 (1393 m²) AC 344(213 m²), AC 346 (435 m²) AC347 (1268 m²) et AC 352 (723 m²) soit 4 032 m². La délibération communale demande en fait que ces parcelles soient classées en zone 1AUB2 et que la zone 1AUB1 du centre village soit elle classée en UB2. IL n'est donc pas question d'échange.

Conclusion de la CE :

Les parcelles touchées par la zone UE de la caserne de pompiers ne peuvent être rendues constructibles.

La zone actuellement prévue en 1AUB2 ne peut être classée en zone inconstructible puisqu'elle est insérée en zone urbaine au centre bourg, d'ailleurs la commune demande son classement en UB2 dans sa délibération.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des parcelles objets de la demande, cela engendrerait une consommation d'ENAF importante et la nécessité de définir une OAP. Or, la commune de Villevocance a dépassé l'objectif de production de 90 logements avec foncier, en comptabilisant la production de 101 logements sur les 15 prochaines années au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et les coups partis.

Compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

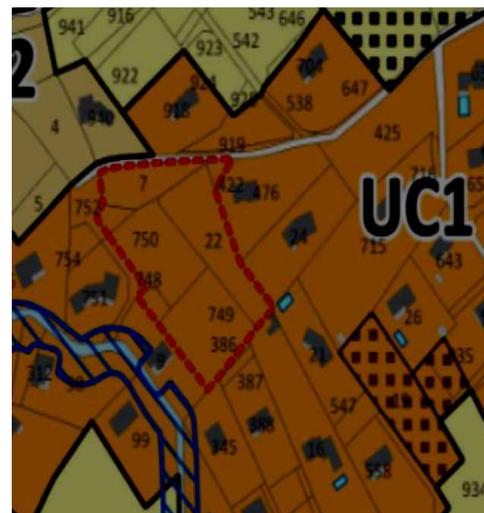
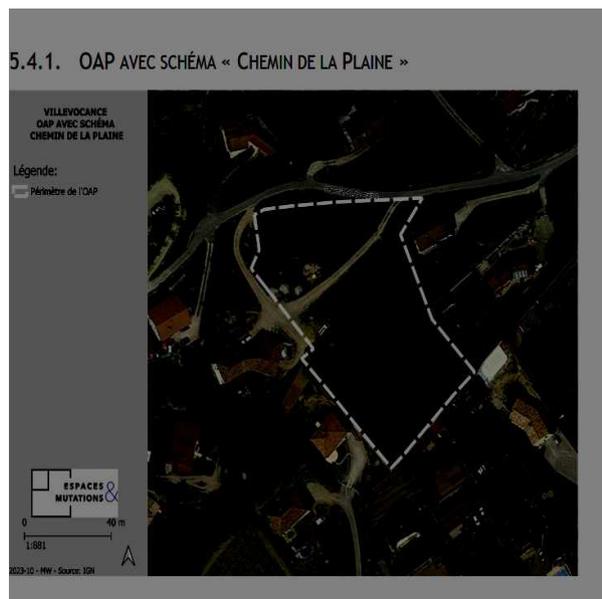
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.10. Contribution R 438 de l'indivision FOGERON

Observation :

Nous attirons votre attention sur l'O.A.P. avec schéma du Chemin de la Plaine. Cette opération a pour objectif un projet d'ensemble sur la totalité des parcelles. Or, ces dernières sont la propriété de plusieurs propriétaires en l'occurrence deux frères et une sœur. Nous avons tous les trois des projets de "construction" différents cependant, ils ne ressemblent pas au schéma décrit dans l'O.A.P. à savoir un projet d'ensemble avec les 2/3 de l'espace pour de l'urbanisation densifiée sur la partie basse et 1/3 de l'espace, sur la partie haute, devenant un espace naturel public, sans aucune contrepartie, ouvert à tout le monde sans savoir à qui incombe l'entretien, ni la responsabilité en cas d'incident. Nos projets respectifs, eux, ten-

draient plus vers des zones vertes plus petites mais plus nombreuses, éparpillées sur la totalité de l'espace disponible. Un chemin d'accès plus excentré pour respecter la propriété de chacun et la topographie du site. Un calendrier plus étalé dans le temps pour s'adapter aux moyens de tous. Ces terrains proviennent de notre Père qui les tenaient de sa propre Mère et transmis de génération en génération et de l'achat de deux parcelles afin de faciliter le partage et l'accès entre frères et sœur. Un découpage a été fait par un géomètre pour des soucis d'équité au sein de notre fratrie. Une Déclaration préalable a été déposée par ce dernier (D.P. 07342 17 A0002) portant justement sur le haut de l'O.A.P. découpant cette zone en deux, destinée à la vente pour la construction de deux petites maisons sur un terrain respectif d'environ 1000 m². Tous nos projets sont en cours, nouveau bornage (plan joint). À cela s'ajoute un calendrier prévisionnel très court de 1 à 5 ans, d'après le schéma. Nous ne voyons pas vraiment ce que cela signifie ? Cette orientation, nous le savons, reste une "orientation" quelque chose vers laquelle il faut tendre, nous ressentons une forme de "vente forcée" ou une "expropriation déguisée". Modifier l'O.A.P. ou rester en zone UC1 nous permettrait de concrétiser nos projets individuels en cours, et ainsi participer au développement de la vallée de la Vocance. Nous sommes bien sur ouverts à toutes discussions et espérons avoir un retour de votre part ou bien un rendez-vous. Merci d'avoir pris le temps de nous lire.



Analyse de l'observation par la CE :

L'indivision Fogeron est propriétaire de parcelles concernées par l'OAP « Chemin de la Plaine » à Villevocance. Mais ne sont pas tous d'accord pour vendre : certains veulent garder pour leurs enfants, d'autres veulent vendre.... Ils contestent l'OAP. Mais ce projet nécessite une opération d'aménagement d'ensemble.

Conclusion de la CE :

Le secteur constitué des parcelles objet de la demande représente une surface de plus de 5 600m² Une telle surface nécessite que la densité de

création de logement imposée par le SCOT, à savoir 25 logements par ha à Villevocance (polarité locale), soit cadrée par une OAP. La densité retenue pour cette OAP au projet de PLUiH (20lgt/ha soient 10 logements) est inférieure à la densité inscrite dans le PADD de la commune et ne peut donc pas être diminuée.

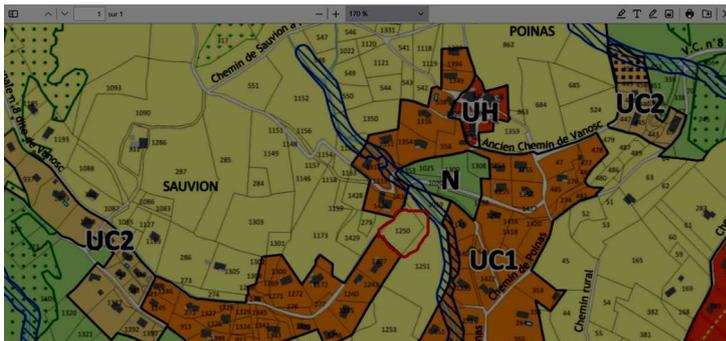
Un projet de construction de 3 ou 4 maisons individuelles ne seraient pas compatible avec le SCOT ou le PADD.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.11. Contribution R 439 de Mme Elisabeth JOURDAIN

Observation :

Je suis propriétaire de la parcelle section A n°1250, route Vieille 920 berrier. Cette parcelle avait un CUn°0734223A0023 du 15 septembre 2023 Dans votre projet PLUIH elle a été déclassée en terrain agricole. Suite à l'entretien avec le commissaire enquêteur, je vous prie de revoir le projet : cette parcelle est entourée de parcelles en zone UC1, je souhaite qu'elle devienne parcelle en zone UC



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle A1250 ne revêt pas les caractéristiques d'une parcelle enclavée puisqu'entourée à plus des deux tiers par des espaces naturels ou agricoles.

Conclusion de la CE :

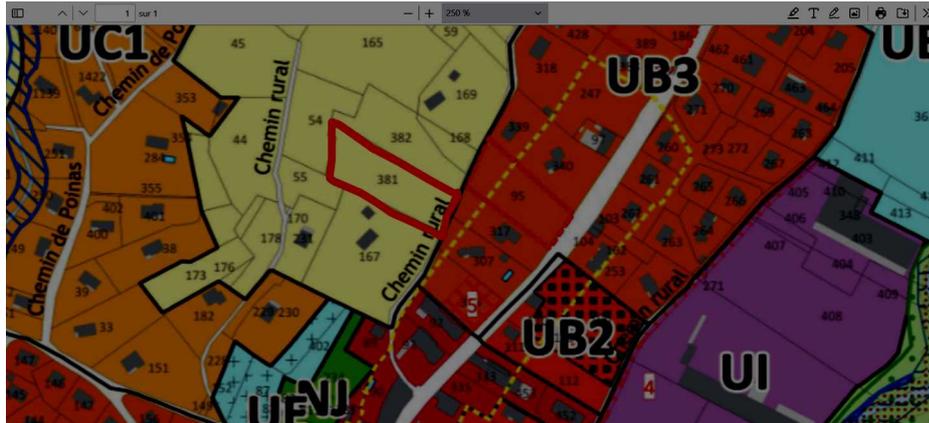
En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH.

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.28.12. Contribution R 440 de Mme Valérie FAUGIER

Observation :

Suite au projet de plan local d'urbanisme intercommunal habitat, j'ai constaté que la parcelle AB381 était classée en zone A, zone agricole, alors qu'elle est située proche du centre, à proximité des réseaux collectifs et de parcelles classées en UB3. Je demande qu'elle soit classée en zone constructible.



Analyse de l'observation par la CE :

Cette parcelle est située à côté de la AB 167 où le couple a sa maison. Elle est très proche du centre-village. Mais cette parcelle mesure 3 544 m².

Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

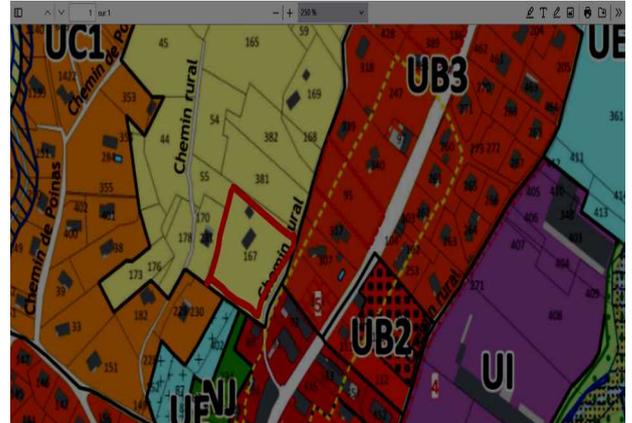
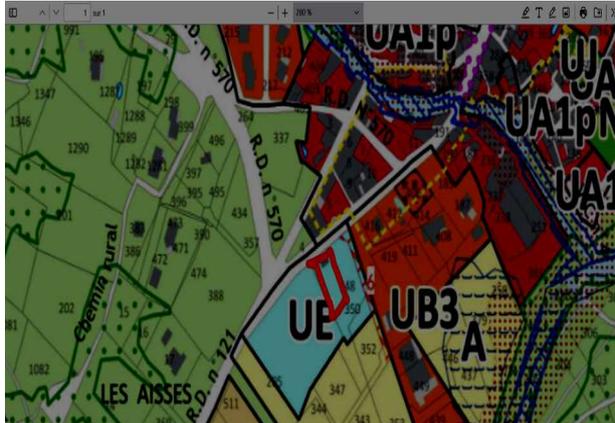
5.28.13. Contribution @ 442 de l'indivision FOGERON

Cette observation est un doublon de la R 439

5.28.14. Contribution R 444 de Mme Chantal FAUGIER

Observation :

Suite au projet de plan local d'urbanisme intercommunal habitat, j'ai constaté que la parcelle AC203 était classée en UE, zone urbaine à dominante d'équipements publics. Je demande qu'elle soit classée en zone constructible, étant proche du centre et des réseaux collectifs. Je demande également que la parcelle AB167, située elle aussi dans le centre du village, à proximité des parcelles classées UB3, proche des réseaux collectifs soit classée en constructible et non en zone A agricole.



Analyse de l'observation par la CE :

La parcelle AC 203 est classée en zone UE.

Sur la parcelle AB 167, une construction existe ; bien que située en zone A, le règlement autorise les extensions limitées et la construction d'annexes.

Conclusion de la CE :

La CE estime que la parcelle AC 203 doit rester en zone UE pour l'extension de la nouvelle caserne de pompiers.

Pour la parcelle AB 167, en conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. Ainsi, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH. Il n'y a donc pas de remise en cause du projet de PLUiH.

5. 29. VINZIEUX

5. 29. 1. Contribution R51 de Mme SAGE Doriane.

Observation :

Madame SAGE Doriane souhaite que sa parcelle C589 de 4889 m² sur la commune de VINZIEUX classée en zone N avec une partie non humide 100 m² à proximité de la zone UH La MAZE soit rendue constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

parcelle C589 de 4889 m² sur la commune de VINZIEUX classée en zone N avec une partie non humide 100 m² à proximité de la zone UH La MAZE. Le SCoT rend incompatible l'extension des MO. La parcelle C 589 reste inconstructible.

SAGE DORIANE VINZIEUX



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 29. 2. Contribution R190 de Mme DUBOIS Cécile, DUBOIS Guy et Claudine, Plasson André, GOUPIL Vincent et Céline, GIRIN Philippe.

Observation :

Dubois Cécile - n°621, Dubois Guy et Claudine - n°619, Plasson André - n°119, Goupil Vincent et Céline - n°620, Girin Philippe - N°120-121-618.

Nous propriétaires, contestons le passage du hameau de Malhauran en zone A alors que ce hameau était auparavant constructible. Ce hameau est ancien (déjà présent sur une carte du XVIIIe siècle!), toutes les parcelles sont viabilisées, il dispose d'un abribus, et

d'un îlot de propreté. Ce hameau est donc identique aux hameaux de la Maze et Gourgodin qui ont été classés en zone UC et UH.

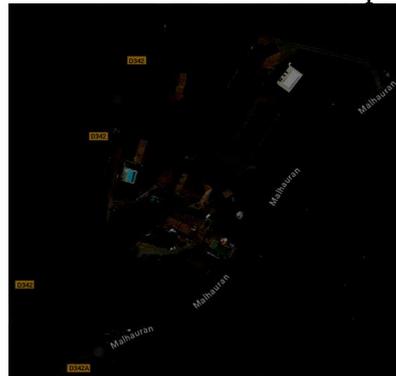
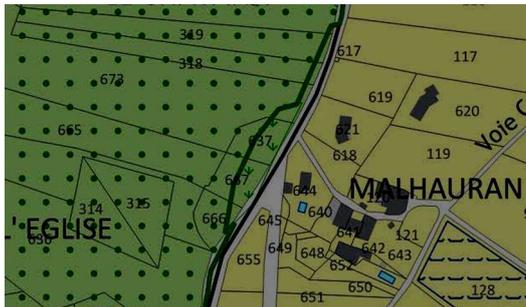
Analyse de la commission d'enquête :

Toutes les parcelles sont classées en zone A car cette ensemble de constructions n'a pas une importance suffisante pour être qualifié de hameau. Le secteur de Malhauran ne dispose pas des mêmes caractéristiques que la Maze ou Gourgodin (nombre de bâtisses, espace public, largeur des voies...).

Le passage en zone U n'est pas possible à cet endroit. Ce classement permet en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Le secteur de MALHAURAN classé en zone A permet l'évolution de l'existant (extension et construction d'annexes). Les habitants devront se référer au règlement de la zone A pour pouvoir construire une annexe ou une extension de leur maison.

DUBOIS, PLASSON, GOUPIL, GIRIN VINZIEUX MALHAURAN soit 6 personnes



Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 29. 3. Contribution @194 de M. GIRIN Philippe.

Observation :

Je suis propriétaire au hameau de Malhauran de la commune de Vinzieux des parcelles cadastrées 120, 121 et 618. Je constate que sur le PLUiH toutes les parcelles sont en voie d'être classées en zone agricole alors que les parcelles du hameau sont des parcelles d'habitation et de jardins privatifs et qu'elles étaient jusqu'à aujourd'hui constructibles.

Le hameau est raccordé aux réseaux d'eau potable, du tout à l'égout, d'électricité, fibre optique et est desservi par la D342 ainsi que la voie communale 3.

Le hameau est aussi desservi par la ligne G de transport scolaire Annonay – Vinzieux.

Les parcelles qui composent le hameau n'ont pas la taille pour être exploité par un agriculteur et ne sont pas cultivées. Leur mise en culture serait une nuisance aux habitations existantes.

C'est pourquoi je vous demande de reconsidérer le classement des parcelles du hameau en zone urbaine.

Analyse de la commission d'enquête : Voir 5.29.2 observation R190

5. 29. 4. Contribution @ 202 de M. MEILHON Jacques.

Observation :

Nous sommes propriétaire d'un terrain (parcelle n°698) à Vinzieux, issu d'un terrain partagé (le 26 avril 1985) entre mes beaux-parents (M. et Mme LAHALLE), mon épouse (Claire MEILHON née LAHALLE) et moi-même (Jacques MEILHON).

Sur le projet de PLUIH, ce terrain apparaît en zone agricole. Il est entouré de parcelles bâties et a été viabilisé en vue d'une construction éventuelle.

On nous dit que dans le projet de PLUIH, il ne serait plus constructible.

Nous souhaiterions savoir ce qu'il en est exactement et en quoi, un terrain de 1500 m², entouré de parcelles bâties, pourrait retrouver une vocation agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir 5.29.5. R352

5. 29. 5. Contribution R352 de Mme et M. Jacques MEILHON.

Observation :

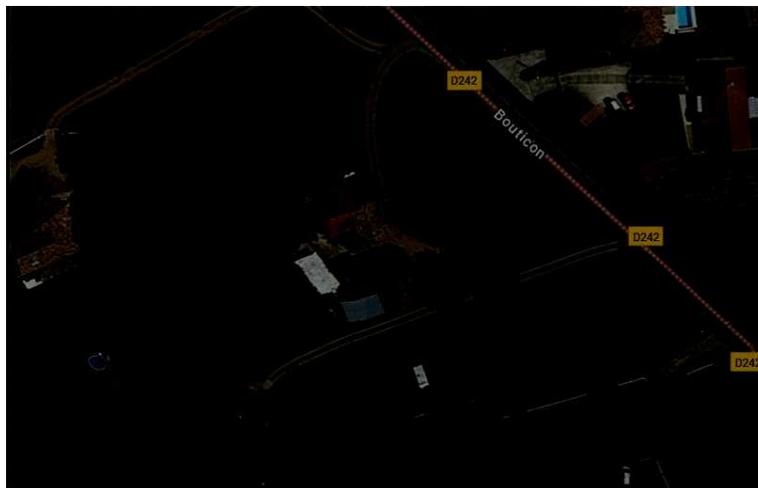
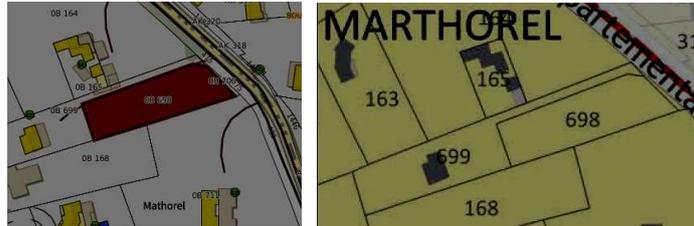
M et Mme MEILHON viennent pour Vinzieux parcelle B698 classée en zone agricole. Il s'agit d'une parcelle anciennement constructible que le nouveau classement en zone agricole rend inconstructible.

Cette parcelle est entourée de parcelles constructibles ce qui nous amène à solliciter le reclassement en terrain constructible.

Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle B698 est effectivement classée en zone A compte-tenu de la faible densité de l'urbanisation de ce secteur. Ce classement permet de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Meilhon Vinzieux Parcelle 398 zone A



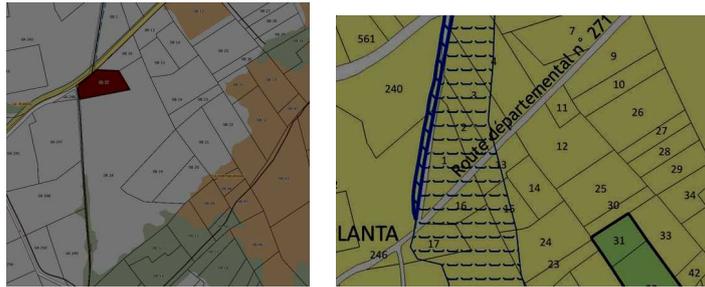
Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 29. 6. Contribution R363 de Mrs FAURY Daniel et FARE Yves.

Observation :

Mrs FAURY Daniel et M. FARE Yves pour les parcelles 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22 sur la commune de VINZIEUX.

FAURY et FARE parcelles 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 , 17, 18 , 19, 21 et 22 zones A .



Analyse de la commission d'enquête :

Toutes les parcelles de Mrs FAURY et FARRE sont isolées et en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence. Quand on regarde la photo aérienne on voit très bien le zonage A de toutes ces parcelles.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 29. 7. Contribution R364 de M. FARE Yves.

Observation :

Parcelle B339 proche de maison en construction de la zone UC1. je demande 250m² pour construction d'une maison qui deviendrait la 7ème maison dans le secteur.

FARE YVES PARCELLE B 339 VINZIEUX



Analyse de la commission d'enquête :

La parcelle B 339 de M. FARE Yves est classée en zone A. Sur ce secteur s'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCoT des Rives du Rhône. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF.

Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

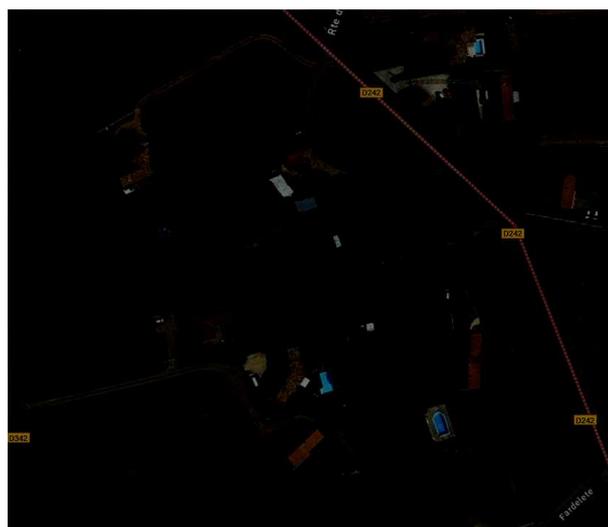
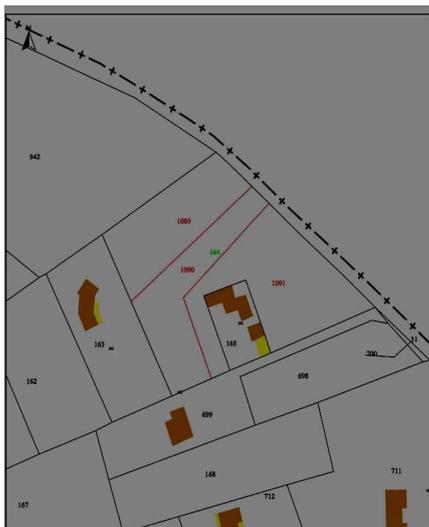
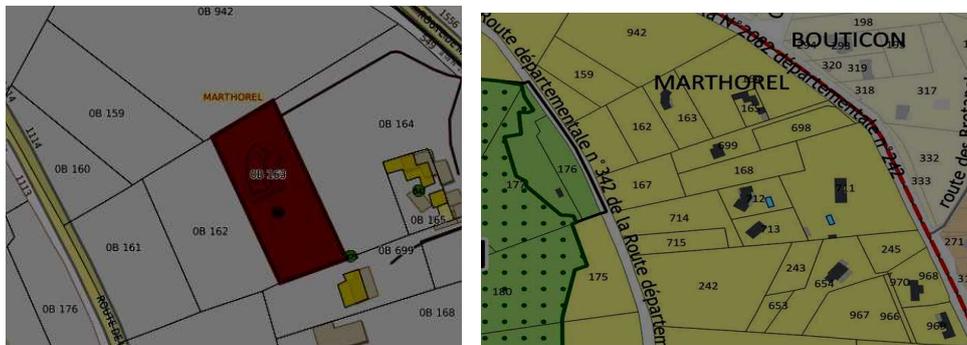
5. 29. 8. Contribution @427 (426) de Mme et M. MANSON CHAVANON.

Observation :

Par la présente nous sollicitons, ma sœur et moi, votre attention sur le fait que nous venons d'hériter de terrains appartenant à notre grand-mère qui n'apparaissent plus en zone constructible malgré le fait qu'ils soient attenants à deux maisons, dont ma résidence principale (parcelle N° 163 au 545 route de Maclas 07340 Vinzieux). Ces

terrains sont situés sur la commune de VINZIEUX, au 541 route de Maclas. Vous trouverez ci-joint l'extrait du plan cadastral récemment réalisé. Il s'agit des parcelles B1089, B1090, B1091. Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à notre demande.

MANSON CHAVANON VINZIEUX B 163 B 164 et B 165



Analyse de la commission d'enquête :

Les constructions de MATHOREL sont trop éparses et pas assez nombreuses pour être classées en hameau. Les parcelles de ce secteur ont donc été classées en zone A. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone A de ces terrains en est une conséquence. La gestion des habitations existantes est prise en compte. Il ne s'agit pas de permettre un développement mais de gérer l'évolution de l'existant (extension et construction d'annexes). Ce classement permet en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Nb : si une autorisation d'urbanisme délivrée est toujours en vigueur, rien ne fait obstacle au dépôt d'un permis de construire jusqu'à la fin de validité de l'autorisation d'urbanisme, même si le classement est en agricole. Plan fourni joint ci-dessous.

Conclusion : Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5. 29. 9. Contribution @426 de Mme et M. MANSON CHAVANON.

Observation :

Par la présente nous sollicitons, mon frère et moi, votre attention sur le fait que nous venons d'hériter de terrains appartenant à notre grand-mère qui n'apparaissent plus en zone constructible malgré le fait qu'ils soient attenants à deux maisons. Ces terrains sont situés sur la commune de VINZIEUX, au 541 route de Maclas. Vous trouverez ci-joint le plan de division récemment réalisé. Il s'agit des parcelles B1089, B1090, B1091.

Analyse de la commission d'enquête :

Même réponse pour la contribution 5. 29. 8. @427

5.30. VOCANCE

5.30.1. Contribution E 64 de Famille BESSET

Observation :

Bonjour, Dans le cadre de L'enquête publique sur le PLUiH , Nous souhaitons vous informer :Nous sommes en cours de projet pour transformer un bâtiment agricole (grange) en habitation. Sur la parcelle N°274 au lieu dit Le serre à Boiray commune de Vocance. Merci d'en tenir compte. Nous restons à votre disposition pour plus de renseignements.

Analyse de l'observation par la CE :

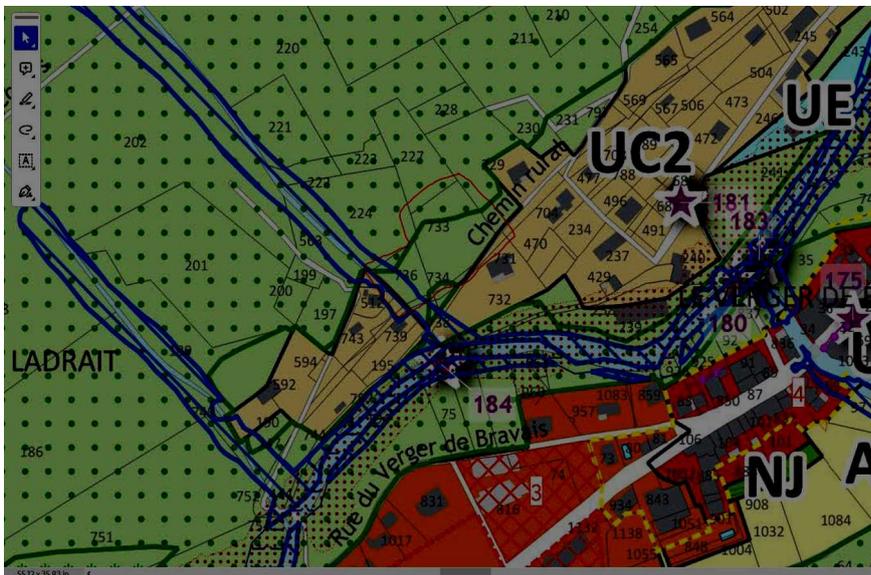
Mme M BESSET sont propriétaires à Vocance de la parcelle D 274 de 160 m2 avec un bâti de 125 m2. Après avoir consulté le cadastre et le plan graphique le changement de destination est à régulariser, il y a bien une pastille étoile sur la parcelle.

Conclusion de la CE :

**Le bâtiment situé sur la parcelle D274 est identifiée au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile rouge). Il dossier doit toutefois être soumis à la CDPENAF
Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.**

5.30.2. Contribution @ 208 de Mme Eliane PION

Observation : J'ai été reçue le mercredi 5 juin en mairie de Boulieu dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUiH. Suite à notre échange, il m'a été conseillé de faire remonter mes remarques par écrit. Je suis propriétaire des parcelles A733 et A736 sur la commune de Vocance ? Serait-il possible de mettre ces parcelles dans la même catégorie (UC2) que celles qui les entourent (parcelles A229 et A512) en prenant comme limite le trait vert pour garder une cohérence dans le découpage. Comment pouvez-vous justifier le classement de ces terrains



dans une catégorie différente de tous ceux qui sont limitrophes ?

Analyse de l'observation par la CE :

Les parcelles A733 et A736 sont classées en zone N et limitrophes à la zone

UC2. Cette zone a pour objectif de gérer l'évolution des constructions existantes (extension, annexes), permettre le changement de destination sans autoriser la construction de nouvelles habitations.

De plus, sur ce secteur s'applique le principe de non extension des hameaux / noyaux secondaires en application du SCOT des Rives du Rhône.

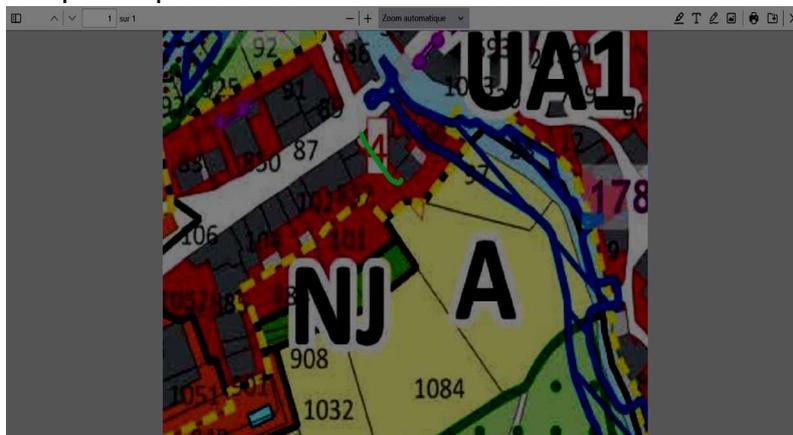
Conclusion de la CE :

En conformité avec la loi climat et résilience de 2021 qui impose la réduction de la consommation des ENAF, et compte-tenu du fait que le projet de PLUiH vérifié par les services de l'État et le SCOT est déjà au maximum des possibilités de consommation sur la période de 15 ans de sa validité, il n'est pas possible d'inscrire une surface complémentaire en zone U au PLUiH. De plus, l'extension des hameaux est incompatible avec le SCOT. Dans ces conditions, cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

5.30.3. Contribution @ 335 de Mme Eliane PION

Observation :

Dans la liste des attributions associées au Pluih de Vocance, l'emplacement réservé numéro 4 prévoit l'aménagement d'une liaison piétonne entre la RD121 et le verger de Bravais dont le bénéficiaire est la commune. La route qui est concernée par l'aménagement de cette liaison (que j'ai tracée en vert clair sur la pièce jointe) est un chemin privé avec un droit de passage pour l'accès des véhicules à la maison de la parcelle D96. Cet accès a été confirmé en mars 2009 suite à un arrêt de la cour d'appel de Nimes. La route est étroite et l'aménagement ne doit pas empêcher les véhicules d'accéder à la maison.



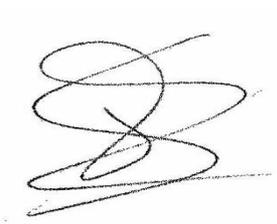
Analyse de l'observation par la CE :

Un emplacement réservé est un outil afin de réserver des terrains pour aménager et équiper la commune pour mener à bien des projets d'intérêt général. Un échange avec la commune paraît être la suite la plus favorable à apporter à cette contribution, notamment pour expliquer les souhaits politiques et éventuellement entamer des négociations d'un potentiel achat.

Conclusion de la CE :

Cette observation ne remet pas en cause le projet de PLUiH.

Rapport établi par la commission d'enquête le 11 octobre 2014.



Thierry Cheynet



Bernard Giazzi



Pierre Eschalier

et reçu par Mr le Président d'Annonay Rhône Agglo le

Simon Plénet